



REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA w Katowicach

ul. Grabowa 3
40-172 KATOWICE

e-mail: katowice@rio.gov.pl
NIP 954 10 26 139

tel. 32 60 44 900
fax 32 60 44 901

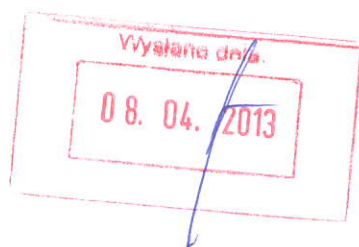
Znak: WA-0250/21/13

Katowice, dnia 8 kwietnia 2013 r.

Pani
Barbara Krzos-Kulasza
Naczelnik Wydziału Lokalowego
Urzędu Miasta
Raciborza

W odpowiedzi na wniosek z dnia 18 lutego 2013 r. informuję, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), kaucja wpłacona przez najemcę przed dniem 12 listopada 1994 r., pomniejszona o ewentualne należności wynajmującego z tytułu najmu, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę. Z treści powołanego przepisu nie można stwierdzić, czy możliwa jest waloryzacja tego świadczenia oraz jakie są ewentualne mechanizmy urealnienia wartości kaucji. Przy czym należy mieć na uwadze, iż świadczenie w postaci zwrotu kaucji ma niewątpliwie charakter cywilnoprawny, a więc podlega reżimowi ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.). Ponieważ w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie ma regulacji szczegółowej dotyczącej sposobu waloryzacji kaucji podlegającej zwrotowi oraz reguł jej przeprowadzania, trzeba w tym zakresie stosować ogólne zasady wynikające z kodeksu cywilnego, tj. art. 358¹ § 3. Przepis ten stanowi, że w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Zatem zwaloryzowanie kaucji mieszkaniowej może nastąpić w drodze orzeczenia sądu powszechnego.

Należy jednak zauważyć, że powyższe stanowisko Regionalnej Izby Obrachunkowej w Katowicach nie ma charakteru wiążącego.



Z pp. Prezesa Izby
Agata Sycuda
mgr Agata Sycuda
NACZELNIK WYDZIAŁU
Informacji, Analiz i Szkoła