

Sygn. akt I C upr 1201/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 marca 2013 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny
w składzie**

Przewodniczący: Sędzia Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 07 marca 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji (...) S.A.

przeciwko K. C.

o zapłatę

I. oddala powództwo.

I C upr (...)

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 13 sierpnia 2012 r. strona powodowa Agencja (...) SA domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej K. C. kwoty 2117,14 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 maja 2012 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony zawarły w dniu 16 kwietnia 2012 r. umowę najmu, w której zastrzeżono kaucję na zabezpieczenie należności wynajmującego. Pozwana była zobowiązana do uzupełnienia kaucji w kwocie 2117,14 zł w dniu przekazania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, tj. 15 maja 2012 r., czego jednak nie uczyniła.

Nakazem zapłaty z 31 sierpnia 2012 r. w postępowaniu upominawczym powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty pozwana K. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając, że strona powodowa nie wywiązała się z umowy najmu, albowiem w momencie odbioru lokalu w budynku nadal trwały prace budowlane, co uniemożliwiało handel, budynek nie miał też dostatecznych odbiorów. Ponadto strona powodowa wprowadziła ją w błąd co do ilości wynajętych lokali. Zamiast 70 %, było ich jedynie 30 %. Reszta lokali stała pusta, co miało wpływ na atrakcyjność miejsca handlowego.

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podniosła, że obowiązek zapłaty kaucji był zależny jedynie od dwóch przesłanek, tj. zawarcia umowy i przekazania przedmiotu najmu. Przyznała przy tym, że umowa pomiędzy stronami została rozwiązana.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 16 kwietnia 2012 r. strona powodowa Agencja (...) SA jako wynajmujący zawarła z pozwaną K. C. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku na nieruchomości przy ul. (...) we W. na czas nieoznaczony.

Strony zastrzegły, że w celu zabezpieczenia wszelkich roszczeń, należności i przyszłych zobowiązań powoda pozwana wpłaci kaucję, przy czym kwota tej kaucji w wysokości (...),¹⁴ zostanie wpłacona w dniu przekazania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym.

(dowód: umowa najmu – k. 5-9)

Przedmiot najmu został wydany pozwanej w dniu 15 maja 2012 r.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy – k. 15-17)

Pozwana wypowiedziała umowę najmu pismem doręczonym stronie powodowej w dniu 29 czerwca 2012 r.

(dowód: pismo z 29.06.2012 r. z prezentatą – k. 43)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie strony zawarły w umowie zobowiązanie do świadczenia na zabezpieczenie innych, przyszłych roszczeń ze stosunku umownego. Z chwilą ustania w/w stosunku podstawa prawna tego świadczenia jednak odpadła, tak jak jest to rozumiane w art. 410 § 2 kc. Od tej chwili strona powodowa mogła się domagać jedynie roszczeń, których zabezpieczeniem była kaucja.

Wypada zauważyć, że z umowy łączącej strony nie wynikało, ażeby obowiązek zapłaty kaucji miał charakter abstrakcyjny, niezależny od faktycznego powstania zabezpieczonych roszczeń (podobny do zobowiązania z weksla, czy bezwarunkowej gwarancji). Wobec tego obowiązek ten mógł istnieć jedynie tak długo, jak strony łączyła umowa. W tym czasie bowiem mogły powstać ewentualne zabezpieczone roszczenia powoda. Z chwilą ustania umowy brak jest dalszych racji do żądania zabezpieczenia. Wynajmujący może bowiem określić swoje główne roszczenia ze stosunku najmu i domagać się ich wykonania poprzez zapłatę.

W rozpoznawanej sprawie powód nie wskazał w pozwie, jakich ewentualnie zabezpieczonych roszczeń dochodzi „w ramach” niezapłaconej kaucji. Tym samym traktował swoje uprawnienie, tak, jakby wynikało z abstrakcyjnej umowy (w rozumieniu powszechnie przyjętym w nauce prawa cywilnego por. np. System prawa prywatnego. Tom. Zobowiązania – część ogólna, Warszawa 2006, str. 413-414). Takiego znaczenia obowiązkowi zapłaty kaucji nie można było jednak przypisać w rozpoznawanej sprawie. Wobec tego brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powoda żądanej kwoty. Mając to na uwadze, orzeczono, jak w pkt I wyroku.