

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 marca 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1138/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. oddalił powództwo;
2. odstąpił od obciążenia powódki kosztami procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożył pełnomocnik powódki. Działając w imieniu strony powodowej, na podstawie art. 367 § 1 i 2 k.p.c. oraz 368 § 1 pkt 1 k.p.c. zaskarżono powyższy wyrok w zakresie oddalającym powództwo, tj. w co do punktu 1.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) art. 98 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż pełnomocnictwo notarialne udzielone pozwanej L. M. było pełnomocnictwem ogólnym, w sytuacji gdy Sąd powinien uznać je za pełnomocnictwo rodzajowe, upoważniające pełnomocnika do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd, gdyż dla uznania pełnomocnictwa za rodzajowe wystarczające jest określenie kategorii tych czynności, które w imieniu mocodawcy może dokonać pełnomocnik, a którymi w przedmiotowej sprawie były wszelkie czynności zarządu nieruchomościami należącymi do pozwanej, a czego konsekwencją było również niewłaściwe zastosowanie przez Sąd art. 103 § 3 k.c. gdyż działający w imieniu pozwanej pełnomocnik nie przekroczył swojego umocowania dokonując czynności z powódką, z czego wynika iż mocodawca nie może zwolnić się z odpowiedzialności wynikającej z tak zawartej umowy;

b) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na niewłaściwym przyjęciu, iż z treści aktu notarialnego pełnomocnictwa rep. A nr 4150/2007 nie wynika, aby L. M. (1) nie była uprawniona, jako pełnomocnik, do zawierania z lokatorami umów i przyjmowania kaucji lub świadczeń jakie wynikały z umów zawartych z powódką;

c) art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w sytuacji gdy przepis ten dotyczy kaucji zabezpieczających należności z tytułu najmu, a nie jak w przedmiotowej sprawie świadczenia zabezpieczającego koszty remontu mieszkania, a ponadto w sytuacji gdy przepis ten nie może rozszerzać uprawnień wynajmującego w sporze z najemcą, gdyż ograniczenia kwotowe w zakresie kaucji wskazane w tym przepisie mają na celu tylko ochronę praw lokatorów, a nie innych podmiotów stosunku najmu;

d) art. 474 k.c. poprzez jego niewłaściwe niezastosowanie i przyjęcie, że pomiędzy stronami nie istniał stosunek zobowiązaniowy, w sytuacji gdy pełnomocnik pozwanej był uprawniony do zawarcia z powódką umowy, na podstawie której doszło do wpłaty na rzecz strony pozwanej kwoty stanowiącej zabezpieczenie należności za remont wynajmowanego lokalu, która to należność, jako kaucja, podlega zwrotowi powódce, w sytuacji wygaśnięcia stosunku najmu,

e) art. 429 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż pozwana skutecznie uwolniła się od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez swojego pełnomocnika, w sytuacji gdy pełnomocnictwo notarialne rep. A nr 4150/2007 dawało pełnomocnikowi samodzielną podstawę do działania w imieniu mocodawcy i było oderwane od umowy o administrowanie zawartej pomiędzy pozwaną, a PHU (...) R. M., a nadto w sytuacji gdy L. M. (1) nie była nawet stroną tej umowy;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, a polegającą na bezzasadnym uznaniu, że pozwana nie wiedziała o przyjęciu przez L. M. od powódki kaucji tytułem zabezpieczenia wykonania remontu mieszkania wynajętego powódce, w sytuacji gdy posiadała dostęp do biura i wszystkich dokumentów księgowych zarządu nieruchomościami i jak sama zeznała, posiadała praktykę przyjmowania kaucji od najemców;

Wskazując na powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., pełnomocnik powódki wniosł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje;
2. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach:

B. K. jest właścicielką kilku nieruchomości na terenie Ł.. Od 2006 roku była współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) razem z mężem M. K. (1). W 2007 roku doszło do rozwodu i podziału majątku wspólnego. W wyniku podziału od 2007 roku pozwana jest wyłączną właścicielką nieruchomości przy ul. (...). Pozwana nie miała doświadczenia w branży obrotu nieruchomościami, i nawiązała współpracę w firmą (...) -lex, która zarządzała wcześniej nieruchomościami byłego męża pozwanej- M. K. (1). L. M. (1) sama zgłosiła się do pozwanej i zaproponowała pomoc przy zarządzaniu nieruchomościami. Przedstawiała się jako profesjonalny menager zarządzania nieruchomościami. Twierdziła że sama ma nieruchomości i nimi zarządza. Zarządzała nimi jako firma (...) -lex , która w ówczesnym czasie należała do jej konkubenta A. P., który -jak twierdziła -był radcą prawnym. Fakt, że w firmie był radca prawny przekonał pozwaną do powierzenia L. M. zarządu nieruchomościami.

W dniu 23 sierpnia 2007 r. B. K. zawarła umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością z firmą (...) PHU w Ł. przy ul. (...) lok. 3a (p. 5) w Ł. reprezentowaną przez pełnomocnika L. M.. Przed podpisaniem umowy pozwana poprosiła o okazanie zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej A.-lexu i L. M. (1) okazała takie zaświadczenie. Z zaświadczenia wynikało że A.-lex zajmuje się min. zarządem nieruchomościami. Pozwana poprosiła też o wykazanie, że firma zatrudnia licencjonowanych zarządców. Pani M. nie okazała licencji ale wskazała że zatrudnia min. L. J. który jest licencjonowanym zarządcą co było prawdą.

Przedsiębiorcą zarejestrowanym w Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej prowadzącym działalność pod nazwą (...) był faktycznie R. M., syn L. M.. Do czynności administrowania wymienionych w umowie należały m.in. prowadzenie ewidencji najemców i wysokości ponoszonych przez nich opłat. Umowa nie dawała firmie (...) -lex prawa do zawierania umów najmu i pobierania kaucji.

Firma (...) była wpisana do ewidencji działalności gospodarczej i we wpisie wskazano min. jako przedmiot działalności zarządzanie nieruchomościami.

B. K. udzieliła również L. M. jako pracownikowi firmy (...) -lex pełnomocnictwa ogólnego w formie aktu notarialnego. Pełnomocnictwo było udzielone celem sprawowania zarządu nad nieruchomościami. Pełnomocnictwo obejmowało upoważnienie do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych w imieniu B. K. w sprawach związanych z zarządzaniem jej majątkiem w tym do składania oświadczeń woli w imieniu pozwanej i odbioru i kwitowania świadczeń pieniężnych. Obejmowało również upoważnienie do zawierania w imieniu pozwanej umów najmu.

W 2008 roku powódka M. K. (2) szukała lokalu mieszkalnego, który mogłaby wynająć. Znalazła w gazecie ogłoszenie firmy (...) -lex o wolnych lokalach przy ul. (...). Powódka umówiła się na spotkanie z panią E. S. (1) w administracji A.-lexu przy ul. (...). Powódka wskazała, że interesuje ją lokal do 50 m. Powódka oglądała lokal razem z panem K., który nadzorował remont lokalu. W czerwcu 2008 roku powódka zdecydowała się na wynajęcie lokalu, który oglądała. Lokal ten był w czasie remontu, był podzielony na dwa mniejsze lokale. Remont nie był wykonywany na zlecenie powódki. Powódka nie miała wpływu na zakres prac wykonywanych w lokalu.

Powódka w maju 2008 roku poprosiła L. M. o okazanie pełnomocnictwa do działania w imieniu właścicielki. L. M. (1) okazała pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego.

W dniu 9 czerwca 2008 roku powódka zawarła umowę przedwstępną na lokal nr. 7 A. W umowie wskazano że zawierana jest między powódką a pośrednikiem - Kancelarią (...) -lex w osobie L. B. M. występującej w imieniu właścicielki B. K.. Wskazano że powódka wejdzie w najem lokalu od dnia 30.06.2008 roku po wpłaceniu kwoty 43 000 zł za remont mieszkania. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej powódka wpłaciła w firmie (...) -lex w obecności pani M. i pana K. kwotę 20 000 zł. Pani M. zapewniała powódkę że jest to kaucja która zostanie zwrócona.

W dniu 23 czerwca 2008 roku powódka zawarła umowę najmu lokalu nr.7. Powódka podpisała tę umowę w biurze A.-lexu w obecności L. M.. Powódka najpierw podpisała umowę a następnie L. M. (1) wskazała by powódka dokładnie przeczytała umowę. W umowie powódka zauważyła, że wskazano powierzchnię lokalu (...) m. Powódka wskazała że rezygnuje z umowy bo chciała mniejszy metraż. Egzemplarz umowy z podpisem powódki wzięła L. M. (1), która wskazała że zaraz przyniesie kolejną umowę. Przyniosła umowę na lokal nr.7 o powierzchni 49, 32 m. Powódka podpisała tę umowę. Czynsz najmu uzgodniony przez strony wynosił 320,58 zł, a razem ze świadczeniami dodatkowymi ze media - 440,58 zł miesięcznie i był płatny na podane w umowie konto B. K. lub w kasie administracji przy ul. (...). Dla zabezpieczenia należności powódka zobowiązała się do dostarczenia potwierzonego notarialnie oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, pod rygorem natychmiastowego unieważnienia umowy. W umowie najmu nie zostały zawarte żadne oświadczenia woli dotyczące zwrotnej kaucji zabezpieczającej, ani jej wysokości.

W dniu podpisania umowy powódka wpłaciła dodatkowo kwotę 20 000 zł i 3000 zł za pośrednictwo. W tym dniu powódka otrzymała dwa pokwitowania potwierdzające wpłatę. Pokwitowania - KP były na kwoty :

-3000 zł z pieczętką A.-lex R. M.,

-4000 zł z pieczętką zarząd prawny i administracja nieruchomościami B. K.

-36 000 zł tytułem kaucji zabezpieczającej z pieczętką zarząd prawny i administracja nieruchomościami B. K.

Powódka w lokalu zrobiła jeden remont w 2013 roku. Położyła terakotę w przedpokoju i kuchni. Pomalowała i wyrównała ściany w przedpokoju. Za luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec i lipiec 2014 roku powódka nie wpłaciła czynszu za lokal. Wysokość zaległości z tego tytułu to 4837,11 zł.

W dniu 16 kwietnia 2014 roku powódka zaniósła pozwanej B. K. wypowiedzenie umowy najmu. Wtedy powódka pierwszy raz rozmawiała z pozwaną. Termin wypowiedzenia umowy był oznaczony na trzy miesiące. Od czerwca 2014 roku powódka nie przebywała już w mieszkaniu i opróżniła lokal z mebli. Powódka zażądała od pozwanej zwrotu kaucji. Pozwana wskazała, że kaucja za lokal była pobrana przez A.-lex bez jej wiedzy i bez jej zgody zatem pozwana nie będzie dokonywać rozliczeń finansowych z powódką.

B. K. nie była poinformowana przez L. M. o zawarciu umowy najmu z powódką. Nie wiedziała też o pobraniu kaucji od powódki. Nie otrzymała też kaucji wpłaconej przez powódkę,

Podobnych przypadków zawarcia umowy najmu i pobrania kaucji bez poinformowania B. K. było kilkanaście.

Pozwana nie upoważniała L. M. do pobierania kaucji i nie wiedziała, że L. M. (1) pobiera te kaucje. W przypadku kilku mieszkań pozwana osobiście pobrała kaucje i kaucje te zwróciła. W takich przypadkach pozwana sama podpisywała

umowy najmu. W przypadku kaucji pobieranych przez L. M. pozwana nie wiedziała o pobraniu tych kaucji i pieniądze te nie zostały wpłacone na konto pozwanej ani nie zostały przekazane pozwanej przez L. M..

B. K. w trakcie współpracy z L. M. starała się raz w miesiącu spotykać z L. M. w lokalu administracji przy ul. (...). Pozwana приходziła tam i rozmawiała w L. M. w jej pokoju. Pozwana przeglądała raporty finansowe które przedstawiała jej L. M. (1) i przeglądała segregatory z umowami najmu i wpłatami czynszu, które to segregatory znajdowały się w biurze. Pozwana nie ustalała wysokości czynszów ani nie zlecała administratorowi wykonywania remontów. Czynsze ustalała pani M. i ona proponowała remonty które pozwana akceptowała. Pozwana nie widywała się z lokatorami.

L. M. (1) na własne potrzeby prowadziła dodatkową dokumentację obejmującą umowy najmu i dowody pobrania kaucji. L. M. (1) zawierała umowy najmu na część lokali nie informując o nich pozwanej. Czynsz z takich umów nie wpływał na konto pozwanej ani nie był przekazywany pozwanej. Kaucje pobrane od takich lokatorów nie były przekazywane pozwanej. Umowy przedwstępne potwierdzające pobranie kaucji były schowane u L. M. i nie były udostępniane pozwanej ani pracownikom biura. L. M. (1) nie wykazywała w raportach kasowych wszystkich wpłat dokonywanych przez lokatorów.

Również druki KP i prośby lokatorów o zwrot kaucji były ukrywane przez L. M..

L. M. (1) zakazywała pracownikom informowania B. K. o zawieraniu części umów najmu i pobieraniu czynszów. Kiedy B. K. pojawiała się w siedzibie biura od razu była proszona przez L. M. do jej pokoju byleby tylko nie rozmawiała z pracownikami na osobności.

B. K. w trakcie trwania współpracy z administratorem zauważyła, że nieruchomości praktycznie nie przynosi dochodu i pytała L. M. o przyczynę tego stanu rzeczy. Uzyskała odpowiedź, że wielu najemców nie opłaca czynszu. B. K. w maju 2012 r. zatrudniła windykatora, który miał sprawdzić stan zadłużenia lokatorów. (...) ustalili, że wielu lokatorów uiszcza należności i ma dowody wpłat. Wskazał też pozwanej że są pobierane kaucje od lokatorów.

Pozwana udała się do L. M. i pytała czy wszystkie wpłaty są odnotowywane. Uzyskała odpowiedź twierdzącą.

We wrześniu 2012 roku do pozwanej zadzwonił komornik. Powiedział że umawiał się z pozwaną na spłatę ratami. Pozwana była zaskoczona bo nie wiedziała o żadnym zadłużeniu i o umowie z komornikiem. Okazało się że jeden z lokatorów pozwał B. K. żądając zwrotu kaucji. Wskazał adres (...). Wyrok zaoczny został odebrany przez L. M. która nie poinformowała pozwanej o tym fakcie. Lokator wszczął egzekucję. Pani M. w imieniu pozwanej zawarła umowę z komornikiem o spłacie zadłużenia. Nie informowała o tym pozwanej.

B. K. rozmawiała z L. M., która oświadczyła, że odda pieniądze, zapłaciła 30 000 zł. Resztę pieniędzy B. K. z własnych środków zwróciła lokatorowi.

We wrześniu 2012 r. B. K. cofnęła pełnomocnictwo notarialne udzielone L. M. i zawiadomiła prokuraturę o popełnieniu oszustwa przez L. M..

W styczniu 2013 roku B. K. dokonała wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym wszystkich umów o administrowanie nieruchomościami zawartych z firmą (...)-lex. Pozwana nie uczyniła tego wcześniej na prośbę prokuratury która obawiała się że nie da się odzyskać dokumentacji.

W postępowaniu karnym - prowadzonym obecnie przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi pod sygn. akt IV K 34/14 - L. M. (1) stanęła pod zarzutem popełnienia kilkunastu czynów wyczerpujących znamiona oszustwa lub przywłaszczenia na szkodę różnych osób, jednakże akt oskarżenia nie obejmował czynu popełnionego na szkodę powoda.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań świadków w tym szczególnie zeznań E. S. (1), D. K., oraz dowodu z przesłuchania stron. Sąd pominął zeznania świadków zeznających na okoliczność stanu lokalu i jego

remontu. Wobec uznania że pozwana co do zasady nie odpowiada za zwrot kaucji pobranej przez L. M. nie było podstaw do dokonywania ustaleń co do zasadności zwrotu kaucji z uwagi na stan mieszkania.

Sąd ustalił, że powódka wpłaciła kwotę 40 000 zł, która to kwota została określona jako kaucja. Ustalenia te Sąd poczynił na podstawie przesłuchania powódki i świadka E. S. (1). Potwierdzały to dokumenty KP załączone do akt. Sąd ustalił również że kwota ta nie została powódce zwrócona co wynika z przesłuchania powódki i pozwanej.

Okoliczności udzielenia pełnomocnictwa L. M. Sąd ustalił na podstawie przesłuchania pozwanej. Sposób działania L. M. w ramach zarządu Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadków: pracowników A.-lexu i w oparciu o przesłuchanie pozwanej. Na podstawie tych samych dowodów Sąd przyjął, że pozwana nie wiedziała o pobraniu kaucji od powódki i nie dysponowała pieniędzmi z kaucji.

Sąd meriti uznał że nie ma znaczenia w sprawie podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność rozbieżności w powierzchni lokalu wskazanego w umowach najmu. Zdaniem Sądu wyjaśnienia powódki w tym zakresie są wiarygodne stąd też Sąd ustalił, że powódka podpisała umowę najmu na lokal o powierzchni 49,32 m. Powódka nie odpowiada za niezgodności metrażu wskazane w dokumentach związanych z lokalem, które to dokumenty przygotowywała administracja.

W toku postępowania Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanej o wezwanie w charakterze pozwanej na podstawie art. 194 par. 1 kpc L. M..

Wskazać trzeba, że wniosek ten zgłosiła pozwana. W danej sprawie powódka sprzeciwiała się wezwaniu do udziału w sprawie jako pozwanej L. M. co potwierdziła i na rozprawie i w dwóch pismach. Powódka wyraźnie wskazała, że roszczenie kieruje tylko przeciwko B. K. i nie chce zmiany strony pozwanej. Oznaczało to, że powódka nie chce kierować roszczenia w stosunku do L. M..

Sąd rozpoznając wniosek w trybie art. 194 par.1 kpc uznał, że wniosek pozwanej przy opozycji powódki podlega oddaleniu. Podstawą takiego rozstrzygnięcia jest założenie, że to powód jest gospodarzem procesu i to powód decyduje przeciwko komu kieruje roszczenie. Trzeba wyraźnie powiedzieć, że wezwanie w trybie art. 194 § 1 k.p.c. zmierza do unicestwienia wadliwego wyboru strony procesu przez wezwanie osoby legitymowanej i zwolnienie od dalszego udziału w sprawie osoby nieprawidłowo pozwanej. B. K. nie była podmiotem nieprawidłowo pozwanym. Okoliczności sprawy wskazywały na możliwość jej odpowiedzialności w sprawie.

Wezwanie do udziału w sprawie osoby, która - jak stanowi art. 194 § 1 k.p.c. - powinna być stroną pozwaną, może nastąpić na wniosek powoda, bądź na wniosek pozwanego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 69/67, OSNCP 1969, nr 7-8, poz. 122), z urzędu tylko w wypadkach wskazanych w ustawie (art. 477 k.p.c). Kwestia znaczenia tego wniosku dla sądu, niezależnie od kogo on pochodzi, ujawniła rozbieżności między niejednorodnym stanowiskiem doktryny a stabilnym orzecznictwem sądowym (zob. np. Z. K., Instytucja dopozwania (...), s. 182 oraz powołane tam wypowiedzi piśmiennictwa i H. P., Przekształcenia podmiotowe w procesie cywilnym, PS 2003, nr 4, s. 19 i n. wraz z powołaną literaturą przedmiotu). W orzecznictwie ukształtowany jest pogląd stwierdzający, że tylko sąd, a nie podmiot uprawniony do zgłoszenia wniosku, decyduje o wezwaniu osoby trzeciej do wzięcia udziału w prawie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 69/67 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1970 r., II CZ 139/70, OSPiKA 1971, z. 10, poz. 178, z głosem W. Broniewicza i głosem W. Siedleckiego, PiP 1972, z. 5, s. 144).

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z dnia 18 czerwca 1968 r., III CZP 69/67 okoliczność, że wezwanie osoby trzeciej do wzięcia udziału w sprawie następuje na wniosek powoda lub pozwanego, nie oznacza, że sąd w sytuacji przewidzianej w art. 194 § 1 k.p.c. jest całkowicie związany treścią wniosku strony i powinien wezwać do udziału w sprawie osoby w tym wniosku wskazane, a więc nie oznacza, żeby sąd nie był władny dokonać oceny merytorycznej zasadności takiego wniosku.

Do przyjęcia, że możliwa jest ocena wniosku zgłoszonego w trybie art. 194 § 1 k.p.c. prowadzi przede wszystkim sama gramatyczna wykładnia tego przepisu, bo skoro zaczyna się od sformułowania: "Jeżeli okaże się, że powództwo nie zostało wniesione przeciwko osobie, która powinna być w sprawie stroną pozwaną (...), to oznacza to, że okoliczność, czy rzeczywiście tak jest w konkretnej sprawie, została pozostawiona przez ustawodawcę ocenie sądu. Również z dalszego sformułowania art. 194 § 1 k.p.c, w którym mowa jest o wezwaniu osoby, jaka powinna być w sprawie stroną pozwaną, wynika, że również ten etap ustaleń pozostawiony jest ocenie sądu, a nie stronie wnioskującej.

W przedmiotowej sprawie Sąd uznał, że wniosek pozwanej o wezwanie L. M. może podlegać ocenie Sądu i może być oddalony. Wskazać trzeba, że przyczyną oddalenia wniosku była opozycja strony powodowej. Powódka nie chciała zasądzenia roszczenia od L. M. mimo, że w toku procesu pojawiły się okoliczności mogące świadczyć o odpowiedzialności L. M.. Sąd uznał zatem, że decydujące jest tu stanowisko powódki. Gdyby bowiem Sąd wezwał L. M., która byłaby w sprawie pozwaną i prowadził sprawę przeciwko dwóm pozwany, to oddalając powództwo wobec B. K. Sąd nie mógłby zasądzić świadczeń od L. M., gdyż powódka nie wносиła powództwa przeciwko tej pozwanej i nie popierała wobec niej pozwu.

Sąd Rejonowy powołał się również na stanowisko zawarte w „Metodyce pracy sędziego w sprawach cywilnych” (wydanie 7, H.P. strona 233) , w której wskazano że trzeba przyjąć iż decyzja co do wyboru osoby przeciwko której powód kieruje swoje roszczenie należy zgodnie z zasadą dyspozycyjności tylko i wyłącznie do powoda i podejmując taką decyzję co do osoby pozwanej działa on na swoje ryzyko.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, iż powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd oddalił powództwo uznając, że pozwana B. K. nie odpowiada za kaucje pobrane przez L. M.. L. M. (1), jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, zatajała przez pozwaną fakt pobierania kaucji, prowadziła podwójną księgowość a pieniądze z kaucji zagarniała dla siebie. Zeznania świadków E. S. (1) i D. K. oraz zeznania pozwanej wykazały, że pozwana nie wiedziała o pobranych kaucjach i kwoty te nie wpłynęły do jej majątku. L. M. (1) posługując się pełnomocnictwem pozwanej przywłaszczała pieniądze od lokatorów. Nie przekazywała ich pozwanej. L. M. (2) dopuszczała się deliktu, za który pozwana jako mocodawca nie może odpowiadać.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawą faktyczną żądania powódki było zawarcie „umowy przedwstępnej”, w ramach której powódka wpłaciła część kaucji. Następnie powódka wywodziła swoje roszczenie z umowy najmu i pełnomocnictwa notarialnego, którym posługiwała się L. M. (1). We wszystkich tych czynnościach L. M. (1) wskazywała, że występuje w imieniu i na rzecz B. K..

Sąd rozpatrzył kolejno stosunki prawne łączące powódkę z pozwaną.

Sąd Rejonowy podniósł, iż powódka powołała się w pozwie na tzw. umowę przedwstępną, w ramach której przekazała L. M. kwotę 20 000 zł tytułem kaucji i dodatkowo miała przekazać kolejne 20 000 zł. Wprawdzie w umowie nie ma zwrotu wskazującego na kaucję jednak Sąd uznał że zeznania powódki wykazały że kwota ta była kaucją (tak zapewniała L. M. (1)) a nadto z zeznań świadków (E. S. i D.K.) wynika iż L. M. (1) miała zwyczaj pobierania kaucji przed zawarciem umowy najmu w ramach tzw. umowy przedwstępnej. Nadto powódka otrzymała jako pokwitowanie druk KP z którego wynikało że pobrano „kaucję” w wysokości 36000 zł. Zatem mimo braku takiego określenia w umowie świadczenie to było kaucją.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Treść powołanego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że kaucja

zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu ma charakter zwrotny, a jej wysokość jest uregulowana ustawowo.

L. M. (1) pobierając kaucję od powódki powołała się na pełnomocnictwo notarialne udzielone przez pozwaną. Zatem wskazywała, że działa w imieniu i na rzecz pozwanej. Pełnomocnictwo to było pełnomocnictwem ogólnym. Dawało szeroki zakres umocowania w ramach czynności zwykłego zarządu, (art.98 k.c.) Niewątpliwie L. M. (1) w ramach tego pełnomocnictwa, biorąc pod uwagę jego zakres, mogłaby pobierać kaucje. Sąd podniósł, iż słusznie jednak wskazał pełnomocnik pozwanej, że wysokość kaucji jest ograniczona ustawowo. I tylko w tym zakresie czynność pobrania kaucji jest czynnością zwykłego zarządu. Kaucja pobrana przez L. M. wielokrotnie przewyższała dopuszczalną ustawowo kaucję (czynsz za lokal nr.7 wynosił 320,58 zł zatem kaucja mogła wynosić 3 846,96 zł). Sąd przychylił się do stanowiska pozwanej że pobranie kaucji w takiej wysokości czyniło tą czynność nieważną (art.58 par.1 k.c.) a jednocześnie pobranie kaucji w takiej wysokości było czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Pozwana udzielając L. M. szerokiego pełnomocnictwa upoważniła ją tylko do dokonywania czynności zwykłego zarządu. W żadnym razie pełnomocnictwo nie mogło obejmować czynności przekraczających zwykły zarząd czy czynności sprzecznych z prawem. Sąd meriti uznał, iż skoro L. M. (1) pobrała kaucję od powódki z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa to zastosowanie będzie miał art.103 k.c. Pozwana nie potwierdziła czynności L. M. zatem zastosowanie ma art.103 par.3 k.c. Zgodnie z tym przepisem, w braku potwierdzenia ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy, oraz do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę nie wiedząc o braku umocowania lub o przekroczeniu jego zakresu.

Sąd Rejonowy uznał, iż w tym stanie rzeczy to wyłącznie L. M. (1) jest obowiązana do zwrotu na rzecz powódki kaucji pobranej bez wiedzy i zgody, ale przede wszystkim bez następczego potwierdzenia przez B. K..

Sąd wskazał, że pobierając kaucje od powódki L. M. (1) wprawdzie posłużyła się pełnomocnictwem od pozwanej jednak kaucję pobrała na swoją rzecz i do swojego majątku. Kaucja ta nie wpłynęła do majątku pozwanej. Pozwana w żaden sposób nie potwierdziła czynności dokonanej przez L. M. z powódką.(art.103 k.c). Pozwana nie wiedziała o pobraniu kaucji. Z zeznań świadków wynika również że pozwana dopełniła staranności i sprawowała kontrolę nad przekazanymi czynnościami. Spotykała się z L. M. (1), sprawdzała zawarte umowy najmu i wpływające czynsze. Jednak jak wynika z zeznań świadków L. M. (1) ukrywała część umów przed pozwaną i ukrywała fakt pobrania kaucji. Ponieważ dokumenty potwierdzające te czynności miała tylko L. M. (1) pozwana nie miała do nich dostępu. Mimo zatem sprawdzania pełnomocnika przez pozwaną, pozwana nie miała możliwości wykrycia rzeczywistych działań L. M.. L. M. (1) wykorzystywała dokument pełnomocnictwa do dokonywania czynności przekraczających zakres pełnomocnictwa. Za takie czynności pozwana jako mocodawca nie odpowiada.

W dalszej kolejności Sąd wskazał na umowę najmu zawartą między powódką i pozwaną. W niniejszej sprawie umowa najmu została zawarta pomiędzy powódką a B. K., przy czym była ona reprezentowana przez swojego pełnomocnika i (...). Umowa najmu nie przewidywała wprost pobrania kaucji mieszkaniowej, tym niemniej kaucje takie były często pobierane także od innych najemców jako zabezpieczenie najmu. Analiza całokształtu ustalonych okoliczności sprawy pozwala na stwierdzenie, że B. K. nie wiedziała o pobraniu kaucji od powódki. Sąd podkreślił, że L. M. (1) jako administrator zarządzający nieruchomościami B. K. na podstawie umowy o zarządzanie (zawartej formalnie z R. M. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) PHU) i na podstawie odrębnego, ogólnego pełnomocnictwa notarialnego była uprawniona do przygotowywania umów najmu oraz ich zawierania. Jako administrator byłaby też uprawniona do pobierania kaucji w wysokości dopuszczonej ustawą i gdyby te kaucje wpływały do majątku wynajmującego to niewątpliwie pozwana byłaby obowiązana do zwrotu tych kwot. Jednak w sprawie pozwana wykazała, że kwota wpłacona przez powódkę nie weszła do majątku wynajmującego. Kwota ta została bezprawnie zagarnięta przez L. M.. Zatem pozwana nie może odpowiadać za zwrot kaucji jako wynajmujący skoro de facto kaucji tej nie pobrała.

Sąd przyjął, iż pobierając kaucje L. M. (1) działała bez wiedzy i zgody pozwanej. Pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną dawało okazję L. M. dla stworzenia przestępczego mechanizmu mającego na celu wyłudzenie od lokatorów pozwanej środków pieniężnych tytułem kaucji. Sąd wskazał, iż nie można jednak uznać, że pozwana

jako mocodawca odpowiada za oszustwa pełnomocnika dokonane przy wykorzystaniu dokumentu pełnomocnictwa. Odpowiedzialności takiej nie przewiduje art.103 k.c.

Sąd meriti podniósł, iż spośród konkurujących podstaw odpowiedzialności deliktowej pozwanej aktualne jest też rozważanie art.430 i art.429 k.c. Oba te przepisy wskazują na sytuacje odpowiedzialności za działania innych osób. Sąd zatem rozważył czy pozwana B. K. może odpowiadać za czyny (pobranie kaucji) dokonane przez L. M.. Przy czym Sąd uznał, że umowę najmu L. M. (1) podpisała posługując się pełnomocnictwem i na podstawie tego pełnomocnictwa pobrała kaucje od powódki.

Sąd meriti podkreślił, że umowa o zarządzanie z firmą (...) -lex nie dawała firmie (...) -lex prawa do zawierania w imieniu pozwanej umów najmu i pobierania kaucji. Zatem umowę najmu mogła zawrzeć w imieniu pozwanej jedynie L. M. (1). Zawierania umów najmu i pobieranie świadczeń pozwana powierzyła jedynie L. M. a nie firmie (...) -lex. Mimo, że w pełnomocnictwie wskazano, że L. M. (1) działa jako pracownik A. -lexu.

L. M. (1) występowała jako pracownik tej firmy. Firma należała do R. M.. Pozwana przed zawarciem umowy z firmą (...) -lex sprawdziła zakres działalności tej firmy i ustaliła, że firma zajmuje się profesjonalnie zarządzaniem nieruchomościami. Wpis do ewidencji działalności gospodarczej obejmował zarządzanie nieruchomościami. Pozwana pytała również czy firma ma licencjonowanych zarządców i ustaliła, że licencję ma jeden z pracowników firmy. Powierając (...) -leksowi pozwana przekazała tej firmie wszelkie czynności związane z bieżącym zarządkiem. To firma (...) -lex a faktycznie L. M. (1) wynajmowała lokale pozwanej, ustalała poziom czynszów, zlecała remonty, pobierała czynsze. Pozwana nie dawała w tym zakresie żadnych wskazówek. Taki rodzaj relacji wskazuje na pełną samodzielność firmy (...) -lex w zakresie zwykłego zarządu. Oznaczało to zdaniem Sądu, że zastosowanie w sprawie może mieć art.429 k.c. a nie art.430 k.c.

Sąd Rejonowy przywołał art. 429 k.c. zgodnie z którym, kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności.

W ocenie Sądu Rejonowego art. 429 k.c. wyłącza odpowiedzialność powierzającego wykonanie czynności, wtedy, gdy powierza on profesjonalnemu podmiotowi wykonanie czynności w sposób całkowicie samodzielny, czyli każdą czynność podjętą w celu wykonania powierzonych prac, począwszy od podjęcia decyzji o konieczności ich rozpoczęcia, poprzez termin realizacji, sposób i zakres jej wykonania. Reasumując, powierzenie, o którym mowa w art. 429 k.c. i wyłączenie odpowiedzialności zlecającego czynności, ma jedynie zastosowanie w sytuacji, gdy wykonawca nie podlega kierownictwu podmiotu powierzającego zadanie. Innymi słowy ograniczenie odpowiedzialności z art. 429 k.c. może znaleźć zastosowanie jedynie wówczas, gdy mamy do czynienia z samodzielnym wykonawcą czynności. Osoba, której powierzono wykonywanie czynności nie może podlegać kierownictwu powierzającego wykonywanie czynności i to kierownictwu rozumianemu szeroko, jako ogólnoorganizacyjne zwierzchnictwo nad wykonawcą, (por. P. M. " System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań - część ogólna. Tom 6" pod red. A. O., W. 2009)

Zdaniem Sądu tak właśnie działała firma (...) -lex oraz L. M. (1) działająca jako pracownik A. -lexu. Podmioty te w ramach zwykłego zarządu podejmowały samodzielnie czynności zarządu nieruchomościami poczynając od zawierania umów z dostawcami mediów, przez zawieranie umów z lokatorami, wykonywanie napraw czy usuwanie awarii. B. K. nie wydawała żadnych wiążących poleceń tym podmiotom ani nie kierowała czynnościami zarządu. Zatem podmioty te były samodzielne w swoich działaniach zarządczych.

Sąd Rejonowy zważył, iż A. -lex był podmiotem, który profesjonalnie zarządzał nieruchomościami. Firma miała biuro przy ul.(...), zatrudniała pracowników oraz licencjonowanego zarządcę nieruchomościami. Zarządzała nie tylko nieruchomościami pozwanej. Firma ta działała na rynku nieruchomości od 2005 roku (dane z internetu). Z firmą współpracował A. P. o którym pracownicy firmy mówili że jest radcą prawnym. Firma była wpisana do ewidencji działalności gospodarczej i jako przedmiot działalności wpisano tam zarządzanie nieruchomościami. Wszystkie te informacje pozwalają na przyjęcie, że firma profesjonalnie zajmowała się zarządkiem nieruchomościami. Pozwana



powierając zarząd swoich nieruchomości temu podmiotowi dopełniła wymogu należytej staranności, sprawdziła firmę i dane o firmie w ewidencji. Tym samym Sąd uznał, że pozwana powierzyła wykonanie czynności zarządu osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności. Pozwana uwolniła się tym samym od odpowiedzialności za działanie podmiotu zarządzającego nieruchomościami. Jeżeli podmiot ten wyrządził szkodę powódce - pobrał pieniądze i nie rozliczył się z tych środków - za szkodę tę odpowiada podmiot profesjonalnie zarządzający a nie pozwana.

Nadto zdaniem Sądu szkoda nie powstała „przy wykonywaniu powierzonej czynności”. Związek powstania szkody z powierzoną czynnością polega na wykonywaniu jej w zakresie udzielonego upoważnienia. Powyższe nakazuje przyjąć, że powierzający nie odpowiada za szkody wyrządzone jedynie przy okazji wykonywania czynności, a więc za eksces.

Wprawdzie postępowanie karne przeciwko L. M. jest w toku (a postawione jej zarzuty nie obejmują czynów popełnionych na szkodę powoda) i nie doszło jeszcze do przełamania domniemania jej niewinności to jednak obiektywnie oceniając jej postępowanie przesłankowo stwierdzić należy, że dopuściła się ona czynności w celu zabronionym przez ustawę, a polegających na wykorzystaniu błędu kontrahentów co do zakresu jej umocowania, doprowadzaniu ich do niekorzystnego rozporządzenia mieniem oraz przywłaszczaniu środków pieniężnych. Czynności prawne zdziałane w celu przestępnym -abstrahując od tego, czy mieściły się one w granicach umocowania, czy też choćby w ramach zwykłego zarządu - są bezwzględnie nieważne (art. 58 § 1 k.c.) i nie wywołują żadnych skutków prawnych. Z tej też przyczyny powierzający czynność podwładnemu nie może ponosić odpowiedzialności za czyny podwładnego popełnione przy okazji wykonywania czynności i dokonane umyślnie w celu przestępnym na szkodę kontrahenta. L. M. (1) wykorzystując swoją pozycję zawodową i funkcję administratora wykorzystwała okazję (sposobność) i zawarła z powodem umowę najmu oraz umowę kaucyjną w celu odniesienia dla siebie korzyści majątkowej z pokrzywdzeniem zarówno powoda, jak i swojej mocodawczyni B. K.. Działanie L. M. nie pozostawało choćby w funkcjonalnym związku z zakresem legalnych czynności zarządu nieruchomościami i czynności pełnomocnika.

Sąd Rejonowy przywołał orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1977 r. I CR 444/77 w którym podkreślono, że przełożony odpowiada za szkodę pozostającą w związku przyczynowym jedynie z czynnością powierzoną, a więc z taką czynnością, którą podwładny (pracownik) wykonywał na rachunek, tj. dla i w interesie przełożonego. Powierzając wykonywanie czynności na własny rachunek przełożony rozszerza swoją działalność za pomocą podwładnego. W konsekwencji, jeżeli czynność, przy której podwładny wyrządził szkodę, nie była wykonywana na rachunek przełożonego, to za tę szkodę przełożony nie odpowiada. Sąd wskazał, iż analogicznie można tę tezę stosować do niniejszej sprawy. L. M. (1) działała bowiem w ramach pełnomocnictwa wykonując czynności powierzone związane z zarządem, natomiast skoro dokonała czynności które nie były wykonane na rachunek pozwanej (pobrała samowolnie kaucje które nie weszły do majątku pozwanej) to za taką szkodę pozwana nie odpowiada.

Na tej też zasadzie pozwana nie odpowiada też na podstawie art.430 k.c.

Zgodnie z art. 430 k.c, kto na własny rachunek powierza wykonanie czynności osobie, która przy wykonywaniu tej czynności podlega jego kierownictwu i ma obowiązek stosować się do jego wskazówek, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną z winy tej osoby przy wykonywaniu powierzonej jej czynności.

Jak wskazano wyżej zdaniem Sądu szkoda wyrządzona przez L. M. nie była szkodą wyrządzoną przy wykonywaniu powierzonej czynności.

Sąd podniósł, iż odpowiedzialność za działanie osób podwładnych, przewidziana powołanym przepisem, obejmuje sytuacje, w których wykonywane czynności mieszczą się w zakresie czynności powierzonych takiej osobie, tylko w takim bowiem zakresie zachodzi aksjologiczna podstawa uzasadniająca rozciągnięcie winy podwładnych na osobę dłużnika, który przy ich pomocy wykonuje swoje zobowiązania. Z tych samych przyczyn powołane przepisy nie mogą stanowić podstawy prawnej odpowiedzialności podmiotu korzystającego z pomocy osób podwładnych w sytuacji, gdy działania podjęte przez takie osoby nie pozostają w zakresie powierzonych czynności albo gdy dotyczą działań, które zostały dokonane przy okazji, z wykorzystaniem sposobności oraz okoliczności sprzyjających dokonaniu we

własnym imieniu oraz na swój własny rachunek działania stanowiącego przestępstwo, którego sprawstwo nie może zostać przypisane podmiotowi korzystającemu z pomocy sprawców kradzieży cudzego mienia, brak jest tym samym podstaw, aby na podstawie tych przepisów taki podmiot został pociągnięty do odpowiedzialności odszkodowawczej za szkodę doznaną przez podmiot poszkodowany (tak np. w wyroku SA w Warszawie z dnia 4 kwietnia 2014 r., I ACa 1137/13, niepubl.).

Sąd meriti podniósł, iż powyższe wyklucza także automatyczne przeniesienie odpowiedzialności pozwanej na grunt odpowiedzialności kontraktowej, zwłaszcza na podstawie art. 471 w zw. z art. 474 k.c. Zgodnie z art. 474 k.c, dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawowy dłużnika.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podejmowanie czynności niezgodnych z prawem nie rodzi skutków prawnych, także w kontekście ich oceny jako wykonania określonego zobowiązania. W tej sprawie L. M. (1) nadużywając udzielonego jej zaufania i wykorzystując funkcję administratora oraz pełnomocnika stworzyła pozór działania w imieniu i na rzecz B. K. pobierając i defraudując powierzone jej środki. Nie sposób zatem uznać, że L. M. (1) w ramach powierzonych jej kompetencji brała udział w procesie wykonania zobowiązania płynącego z ważnej i skutecznej umowy o pobranie kaucji mieszkaniowej zawartej pomiędzy B. K. i powodem. Nigdy bowiem nie doszło do zawarcia takiej umowy, a jedynie do wykorzystania zaufania powoda przez L. M. przy sposobności wykonywania zarządu (...). Nie powstała zatem więź obligacyjna, a więc zobowiązanie podlegające ochronie na podstawie art. 474 k.c, którego wykonanie B. K. miałyby powierzyć L. M..

Z tych wszystkich względów Sąd nie znalazł podstaw do przypisania B. K. obowiązku zwrotu kwoty wpłaconej przez powódkę tytułem kaucji do rąk L. M..

Jednocześnie Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz B. K.. Przemawiają za tym względy słusznościowe. Powódka wytaczając powództwo miała podstawy do przekonania o słuszności swojego stanowiska. Nie wiedziała o działalności L. M. oraz wzajemnych relacjach prawnych i faktycznych między pozwaną, L. M. a firmą (...). Obciążenie dodatkowo powódki kosztami procesu klóci się ze społecznym poczuciem sprawiedliwości.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest zasadna i podlegała uwzględnieniu.

Wobec sformułowania przez skarżącą zarzutu naruszenia przepisów postępowania, należało odnieść się do niego w pierwszej kolejności, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Sformułowany przez pozwaną zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. polegający na bezzasadnym uznaniu, że pozwana nie wiedziała o przyjęciu przez L. M. od powódki kaucji tytułem zabezpieczenia wykonania remontu mieszkania wynajętego powódce, w sytuacji gdy posiadała dostęp do biura i wszystkich dokumentów księgowych zarządu nieruchomościami i jak sama zeznała, posiadała praktykę przyjmowania kaucji od najemców jest chybiony.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga bowiem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tylko to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wskazał w ocenie materiału dowodowego na jakich dowodach oparł poczynione ustalenia. Stan faktyczny był, prawie w przeważającej części bezsporny. Sąd oparł się na zeznaniach powódki, pozwanej oraz świadków wskazanych w uzasadnieniu. Sąd Rejonowy oparł się również

na dokumentach załączonych do akt. Z samego faktu, iż pozwana miała dostęp do biura i dokumentacji nie można wnioskować, iż pozwana działała w porozumieniu z L. M.. Wszelki zebrany w sprawie materiał dowodowy temu przeczy.

Zatem nie można uznać, że Sąd I instancji nie rozważył zebranego materiału dowodowego w sposób wszechstronny czyli z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu i mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Wnioski wyprowadzone przez Sąd meriti co do oceny zaoferowanych dowodów również nie są obciążone błędem i prowadzą do prawidłowego ustalenia stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Skarżący podnoszący zarzut z art. 233 § 1 k.p.c. powinien wskazać jakie kryteria oceny Sąd naruszył przy ocenie konkretnych dowodów uznając ich wiarygodność

lub odmawiając im takiego charakteru (tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753). W ocenie Sądu Okręgowego skarżąca nie wskazała konkretnych naruszeń w tym zakresie. Wydaje się, że apelująca skarżąc naruszenie art. 233 k.p.c., w istocie zmierzała do wykazania naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd meriti art. 98 k.c. zważyć należy, iż do naruszenia w/w przepisu nie doszło. Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z pełnomocnictwem ogólnym o szerokim zakresie umocowania, upoważniającym do dokonywania czynności zwykłego zarządu w zakresie administrowania nieruchomością, o czym świadczy wykładnia literalna jego treści. Pozwana upoważniła bowiem L. B. M. "do dokonywania w jej imieniu i na jej rzecz wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z zarządaniem jej majątkiem, w zakresie wszelkich będących jej własnością nieruchomości". Katalog konkretnych czynności wskazanych w treści oświadczenia woli, z którego to powódka zdaje się wyciągać daleko idące wnioski co do charakteru udzielonego pełnomocnictwa, miał jedynie charakter przykładowy, o czym świadczy użycie zwrotu „w szczególności”.

Należy się zgodzić z twierdzeniem, że wolą pozwanej nie było upoważnianie L. M. do konkretnych, określonych rodzajowo czynności, lecz powierzenie jej uprawnień do skutecznego wykonywania całokształtu czynności związanych z zarządaniem i administrowaniem nieruchomościami, wyłącznie w ramach zwykłego zarządu. O powyższym świadczy min. to, iż żadna z katalogu przykładowych czynności poza ten zakres nie wykracza. Pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną nie traci charakteru ogólnego poprzez jego zawarcie w nim sformułowania "do wszelkich będących jej własnością nieruchomości". W tym miejscu zważyć należy, iż mocodawca nie korzysta z pełnej swobody w odniesieniu do kształtowania zakresu udzielanego pełnomocnictwa. Na gruncie art. 98 k.c. za niedopuszczalne uznać należy udzielenie pełnomocnictwa do dokonywania wszelkich czynności prawnych (art. 58 par 1 k.c.). Reasumując, pełnomocnictwo (nawet ogólne) musi mieć określony zakres umocowania

Przechodząc do rozważań odnośnie zarzutu naruszenia i niewłaściwego zastosowania przez Sąd I instancji art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wskazać należy, iż zarzut ten jest zasadny. Przepis ten stanowi, iż kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu. Zważyć należy, iż przepis ten dotyczy kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu i takie jest też jego ratio legis. W przedmiotowej sprawie strony umówiły się zaś na zabezpieczenie kosztów remontu mieszkania już „wykonanego przez właściciela”, które znacznie przewyższały wysokość kaucji regulowanej art. 6 w/w ustawy, a nie opłat czynszowych i właśnie zwrotu należności z tego tytułu domaga się strona powodowa. Uznać zatem należy, że wybrana przez Sąd podstawa prawna nie ma w sprawie zastosowania. Poza tym godzi się zauważyć, że wpłacona na rzecz pozwanej należność była świadczeniem tytułem zabezpieczenia, bez którego umowa najmu nie doszłoby do skutku, na które strony się umówiły i które zostało zrealizowane. Poza sporem było również, iż świadczenie to miało zostać zwrócone po zakończeniu umowy najmu.

Kontynuując rozważania na temat zastosowania art. 98 k.c. wskazać należy, że pozwana udzieliła L. M. pełnomocnictwa mocą aktu notarialnego w dniu 23 sierpnia 2007 r., z którego treści wynika wprost, że upoważnia tą

osobę do wszelkich czynności faktycznych i prawnych dotyczących nieruchomości będących własnością pozwanej, a w szczególności do odbioru i kwitowania wszystkich otrzymanywanych świadczeń pieniężnych. Taka teść pełnomocnictwa jednoznacznie wskazuje, iż L. M. (1) była upoważniona do pobierania kaucji lub innych świadczeń związanych z wynajmem osobom trzecim lokali będących we własności pozwanej. W tym miejscu wskazać należy, iż czynność pobrania świadczenia, które zgodnie z treścią KP nazwano „kaucją zabezpieczającą za remont mieszkania wykonany przez właściciela” było czynnością nie przekraczającą zakresu zwykłego zarządu.

Na marginesie wskazać należy, że nawet gdyby przepis art. 6 ust. 1 w/w ustawy miał w przedmiotowej sprawie zastosowanie, a pobrane świadczenie stanowiłoby kaucję w rozumieniu w/w ustawy, to nie można zgodzić się z Sądem I instancji, iż pobranie kaucji jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Nie ulega to zmianie nawet jeżeli jest ona pobrana w wysokości wyższej aniżeli wynika to z ustawy. Ma to jedynie wpływ na ważność zapisu sprzecznego z ustawą (art. 58 par 1 k.c.). Reasumując, jeśli z treści tego przepisu wynika, że przekroczenie oznaczonego w nim limitu kaucji będzie skutkowało nieważnością bezwzględną tego zapisu w zakresie sprzecznym z ustawą (por. art. 58 § 1 k.c.), to jako świadczenie nienależne, pobrane w imieniu i na rzecz pozwanej, tym bardziej powinno ono podlegać zwrotowi najemcy.

Mając na uwadze powyższe rozważania na podstawie art. 386 par 1 k.p.c. należało orzec jak w pkt I 1 sentencji. W kontekście powyższego bezprzedmiotowe stało się szczegółowe rozważanie dalszych zarzutów apelacji. Sąd Okręgowy dokonując zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 34.000 złotych za nieudowodniony uznał zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną z tytułu przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z umową w kwocie 5.167,37 zł. Załączony do akt kosztorys prac remontowych mieszkania jako dokument prywatny nie ma żadnego waloru i mocy dowodowej.

O odsetkach od kwoty 34.000 złotych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. W aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia wezwania do zapłaty dla pozwanej. Brak również zwrotnego potwierdzenia odbioru pozwu. W tej sytuacji należało zasądzić odsetki od kwoty 34.000 złotych od dnia 19 listopada 2014 roku (data sporządzenia odpowiedzi na pozew).

Wyrok w niniejszej sprawie został wydany w dacie obowiązywania znowelizowanych przepisów w zakresie odsetek określonych w Kodeksie Cywilnym, niezbędnym było uwzględnienie przedmiotowych zmian w treści wyroku. Zgodnie z art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2015/1830) art. 481 k.c. otrzymał, począwszy od jego § 2, następujące brzmienie: Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Nadto, w dodanych § 2<sup>1</sup>-2<sup>4</sup> powołanego przepisu, wskazano, iż: maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie) (§ 2<sup>1</sup>); jeżeli wysokość odsetek za opóźnienie przekracza wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie, należą się odsetki maksymalne za opóźnienie (§ 2<sup>2</sup>); postanowienia umowne nie mogą wyłączać ani ograniczać przepisów o odsetkach maksymalnych za opóźnienie, także w przypadku dokonania wyboru prawa obcego. W takim przypadku stosuje się przepisy ustawy (§ 2<sup>3</sup>); Minister Sprawiedliwości ogłasza, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie (§ 2<sup>4</sup>).

W dotychczasowym brzmieniu powołanego art. 481 k.c., wskazywano jedynie, iż odsetki za opóźnienie, w przypadku, gdy ich wysokość nie była z góry oznaczona, równe są wysokości odsetek ustawowych. W przypadku natomiast, gdy wierzytelność była oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel mógł żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy, bez żadnych ograniczeń.

W myśl art. 56 powołanej ustawy nowelizującej do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Zgodnie natomiast z art. 57 tejże ustawy, z wyjątkiem art. 50, art. 51 i art. 54, wchodzi ona w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku.

Powyższe rozróżnienie odsetek zasądzonych w wyroku jest tym bardziej uzasadnione, iż do 31 grudnia 2015 roku Kodeks cywilny posługiwał się jednakowym pojęciem odsetek ustawowych na oznaczenie odsetek kapitałowych (art. 359 § 2 k.c.) i odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 i § 2 k.c.) oraz miały one jednakową wysokość, podczas gdy od 1 stycznia 2016 roku funkcjonują w tej ustawie dwa pojęcia a mianowicie odsetek ustawowych i odsetek ustawowych za opóźnienie, a nadto drugie z nich są wyższe od pierwszych.

Mając na uwadze powyższe, koniecznym było zasądzenie odsetek od kwoty 34.000,00 złotych począwszy od dnia 19 listopada 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku (tj. dnia poprzedzającego wejście w życie przedmiotowej ustawy nowelizującej, w zakresie przepisów dotyczących odsetek określonych w kodeksie cywilnym) w wysokości odsetek ustawowych, określonych w art. 481 k.c. w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2016 roku, które wynosiły 8 % rocznie, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, odsetek ustawowych za opóźnienie, o których mowa w art. 481 k.c. w aktualnym brzmieniu, które wynoszą obecnie 7 % w skali roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na rzecz powódki należało zasądzić kwotę 2400 złotych, na którą złożyły się koszty zastępstwa procesowego powoda zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 listopada 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 nr 163, poz. 1348) w wysokości 2400 złotych.

Nadto wobec faktu zwolnienia powódki z kosztów sądowych w całości, nakazano pobrać od B. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1700 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w pkt I sentencji na podstawie art. 386 par 1 k.p.c.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił apelację (pkt II wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając na rzecz powódki koszty zastępstwa procesowego postępowaniu apelacyjnym. O wysokości wynagrodzenia orzeczono na podstawie § 10 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 poz.1800). Nadto wobec faktu zwolnienia powódki z kosztów sądowych w całości, nakazano pobrać od B. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 1.700 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt III i IV sentencji.