

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 9 maja 2016 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 217/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanej L. B. M. na rzecz powódki M. S. (1) kwotę 40.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12.06.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2), stwierdził, że wyrok w stosunku do L. B. M. ma charakter zaoczny i w tym zakresie nadał mu rygor natychmiastowej wykonalności (pkt 3) oraz zasądził od niej na rzecz powódki kwotę 4.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 4), a także zasądził od powódki na rzecz drugiej pozwanej – B. K. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 5).

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach: B. K. jest właścicielką siedmiu nieruchomości na terenie Ł.. W 2006 r. była współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Pozwana miała 39/100 udziału w nieruchomości, jej mąż M. K. miał udział 39/100, a R. J. dysponował udziałem 22/100. W dniu 10.03.2006 r. współwłaściciele zawarli umowę o sposobie korzystania z nieruchomości, na mocy której R. J. miał użytkować lokale nr (...). Miał prawo pobierać pożytki i przychody z tych lokali i ponosić wydatki związane z tymi lokalami. Pozostałe lokale użytkować mieli B. K. i M. K.. Pozwana B. K. po rozwodzie w 2007 r. i po podziale majątku przejęła udziały męża w kamienicy. Rozpoczęła współpracę z firmą (...) -lex, która wcześniej zarządzała tymi nieruchomościami. Pozwana wiedziała, że firma ta współpracuje z kancelarią prawną, która zapewnia obsługę prawną oraz, że firma zatrudnia licencjonowanych zarządców. Firma (...) -lex należała do R. M.. Jako pełnomocnik firmy występowała matka R. L. B. M..

Pozwana nie miała doświadczenia w branży obrotu nieruchomościami, z wykształcenia jest pedagogiem i dlatego wszystkie sprawy związane z zarządem nieruchomościami powierzyła firmie (...) -lex. 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 (...) -lex była wpisana do ewidencji działalności gospodarczej – z przedmiotem działalności: m.in. 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 ramach zarządu nieruchomością pozwana B. K. raz w miesiącu spotykała się z L. M. w biurze firmy (...) -lex przy ul. (...). Spotkania miały podsumowywać sprawy rachunkowe. Na spotkaniach tych L. M. przedstawiała pozwanej wpłaty czynszów od lokatorów, które były dokonywane w kasie firmy, przedstawiała też koszty remontów.

Część lokatorów wpłacała czynsze bezpośrednio na konto pozwanej B. K.. Przedstawiane rozliczenia nie wskazywały na nieprawidłowości w zarządzaniu. W 2011 i 2012 r. spotkania nie były regularne.

W ramach udzielonych pełnomocnictw strony nie umawiały się, że L. M. będzie pobierać kaucje. W przedstawianych przez nią sprawozdaniach finansowych nie było wpłat kaucji. Pozwana nie upoważniała do pobierania kaucji pracowników A.-lexu. L. M. nie przekazała pozwanej żadnych pieniędzy z tytułu kaucji. Zdarzało się, że B. K. sama pobierała kaucje od lokatorów i wtedy wydawała pokwitowania.

Nieruchomość przynosiła pozwanej niewielki dochód. Pozwana pytała o to L. M., która wskazywała, że Ł. jest biednym miastem i lokatorzy nie płacą. W późniejszym okresie okazało się że lokatorzy wpłacali pieniądze do kasy A.-lexu, a pieniądze nie trafiały do B. K.. L. M. na własne potrzeby prowadziła w biurze dodatkową dokumentację obejmującą umowy najmu i dowody pobrania kaucji. L. M. 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. nie wykazywała w raportach kasowych wszystkich wpłat dokonywanych przez lokatorów. Również druki KP i prośby lokatorów o zwrot kaucji były ukrywane przez L. M., która ponadto 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.

Pod koniec 2011 r. pozwana dostała anonimowe maile i smsy, w których wskazano, że L. M. okrada właścicielkę. Pozwana poprosiła L. M. o wyjaśnienia, jednak ich nie uzyskała. O nieprawidłowościach w zarządzie nieruchomościami pozwana dowiedziała się w 2012 r., kiedy to okazało się że jeden z lokatorów - J. K. – wystąpił z pozwem przeciwko B. K. o zwrot kaucji.

Pozwana wypowiedziała pełnomocnictwo L. M., czekała jednak z rozwiązaniem umowy o zarząd do czasu uregulowania zwrotu dokumentów. B. K. wystąpiła z pozwem przeciwko L. M. o zwrot kwot pobranych z tytułu czynszów i nieprzekazanych właścicielce. Sąd zasądził te kwoty na jej rzecz.

W dniu 23.12.2010 r. M. S. (1) podpisała umowę najmu lokalu nr (...) u pozwanej B. K.. Stronami umowy byli: M. S. (1) i R. J., którego reprezentowała B. M.. Warunkiem podpisania umowy było wpłacenie części kaucji. Powódka wpłaciła w dniu 23.12.2010 r. kwotę 10.000 zł na co dostała kwit KP. Powódka dostała klucze do lokalu. Powódka, podpisując umowę nie zapoznawała się z pełnomocnictwem B. M.. Po podpisaniu tej umowy prosiła jednak o okazanie pełnomocnictwa i podpisanie drugiej umowy. W dniu 5.01.2011 r. w mieszkaniu B. M. powódka zapoznała się z pełnomocnictwem notarialnym udzielonym przez B. K. i podpisała drugą umowę najmu na lokal nr (...). Stronami tej drugiej umowy były M. S. (1) i B. K. reprezentowana przez B. M.. W umowie nie było zapisu dotyczącego kaucji. Umowa przewidywała czynsz w wysokości 630 zł. Do marca 2011 r. powódka wpłaciła całą kaucję. Otrzymała wówczas pokwitowanie KP. Jednocześnie w marcu 2011 r. strony podpisały aneks do umowy najmu, na mocy którego potwierdziły wpłatę kaucji zabezpieczającej w wysokości 40.000 zł. W aneksie wskazano, że kaucja ma być zwrócona po upływie 120 dni od dnia wypowiedzenia umowy.

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.

W dniu 6.12.2011 r. zmarł R. J., a spadek po nim nabyła w całości Gmina Ł..

Jesienią 2012 r. B. K. przysłała do mieszkania powódki z windykatorem. Powiedziała powódce, że nie miała wiedzy, że mieszkanie nr (...) jest wynajęte, była zaskoczona aneksem do umowy najmu wskazującym na wpłacenie kaucji. Powiedziała, że cofnęła pełnomocnictwo B. M.. We wrześniu 2012 r. B. K. cofnęła pełnomocnictwo notarialne udzielone L. M. i zawiadomiła prokuraturę o popełnieniu przez nią oszustwa. W styczniu 2013 r. 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 czerwcu 2013 r. powódka zawarła z B. K. umowę najmu na lokal nr (...). Powódka mieszka w tym lokalu do chwili obecnej.

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

Sąd Rejonowy oddalił powództwo w stosunku do B. K. uznając, że pozwana ta nie odpowiada za kaucje pobrane przez L. B. M., która, 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. i D.

K. oraz zeznania pozwanej wykazały, że pozwana nie wiedziała o pobranych kaucjach i kwoty te nie wpłynęły do jej majątku. L. M., posługując się pełnomocnictwem pozwanej, przywłaszczała pieniądze od lokatorów. Nie przekazywała ich pozwanej. L. M. dopuszczała się deliktu, za który pozwana jako mocodawca nie może odpowiadać.

Wedle Sądu Rejonowego, umowa najmu zawarta między współwłaścicielem a lokatorem jest ważna niezależnie od tego, który ze współwłaścicieli ma prawo zarządzać danym lokalem z mocy umowy quod usum. Z tego powodu argumentacja pozwanej, że lokal nr (...) przypadał innemu współwłaścicielowi jako chybiona nie miała wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Sąd meriti ocenił, że pełnomocnictwo udzielone L. B. M. dawało jej szeroki zakres umocowania, jednakże jedynie w ramach czynności zwykłego zarządu (art. 98 k.c.), do których należałoby zaliczyć czynności pobierania kaucji, jednakże tylko w granicach przewidzianych przez ustawę (art. 6 ust. 1 i 4 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.). Pobranie kaucji z przekroczeniem ustawowych granic (w wysokości 40.000 zł) czyniło tę czynność nieważną (art. 58 § 1 k.c.).

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że skoro L. M. pobrała kaucję od powódki z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa to zastosowanie będzie miał art. 103 k.c. Pozwana nie potwierdziła czynności L. M.. Pobierając kaucje, L. M. działała bez wiedzy i zgody pozwanej. Pozwana jako mocodawca nie odpowiada zatem za oszustwa pełnomocnika dokonane przy wykorzystaniu dokumentu pełnomocnictwa.

Zdaniem Sądu Rejonowego w sprawie nie mógł mieć także zastosowania art. 429 k.c. ani art. 430 k.c. W przypadku pierwszego ze wskazanych przepisów - pozwana uwolniła się od odpowiedzialności za działanie podmiotu zarządzającego nieruchomościami z uwagi, że jest on profesjonalistą. Jeżeli podmiot ten wyrządził szkodę powódce – pobrał pieniądze i nie rozliczył się z tych środków – to on ponosi odpowiedzialność za szkodę. Nadto zdaniem Sądu Rejonowego 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 podwładnego. Z tego powodu zastosowania nie znajduje także przepis art. 430 k.c.

Podmiotem odpowiedzialnym za zwrot nienależnie pobranej kaucji mieszkaniowej jest w tej sprawie L. M.. Jej odpowiedzialność kształtuje się na podstawie zbiegających się przepisów dotyczących odpowiedzialności deliktowej oraz zwrotu nienależnego świadczenia, a mianowicie art. 415 oraz z art. 410 § 2 i art. 405 k.c. w zw. z art. 414 k.c. Spełnione świadczenie podlega zwrotowi na rzecz powoda (art. 410 § 2 k.c.) w ramach kondykcji (roszczenia o zwrot świadczenia) wynikającej z braku obowiązku świadczenia i nieważności jego podstawy (conditiones indebiti i sine causa).

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając wyrok w części, tj. w punkcie 2. i 5. Skarżąca nie sformułowała zarzutów naruszenia konkretnych norm prawa procesowego lub materialnego, wskazując, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił relacje łączące B. K. z L. M. i firmą (...) i błędnie ocenił znaczenie umów i pełnomocnictw podpisanych z L. M. i firmą (...), a w konsekwencji błędnie przyjął, że B. K. nie odpowiada za działania osób, które występowały i dokonywały rozliczeń w jej imieniu.

Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o zmianę punktu 2. zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa wobec B. K. w całości i zmianę punktu 5. przez zasądzenie kosztów procesu w całości od pozwanej B. K. na rzecz powódki oraz o zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu za II instancję.

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

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

apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

### **Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:**

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z 12.08.2016 r., sygn. akt IV K 34/14 w obecności Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Łodzi P. G. i przy udziale oskarżycielek posiłkowych A. B., M. S. (2), K. A., E. R. uznał L. B. M. oskarżoną, że w styczniu 2011 r. w Ł., działając na podstawie udzielonego jej przez B. K. mocą aktu notarialnego Rep. A nr (...) z 23.08.2007 r. pełnomocnictwa do dokonywania w jej imieniu i na jej rzecz wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z zarządem jej majątkiem w zakresie będących jej własnością nieruchomości, dokonała przywłaszczenia rzeczy ruchomej w postaci pieniędzy w kwocie 40.000 zł tytułem kaucji za wynajem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w Ł. przy ul. (...), czym działał na szkodę M. S. (1), tj. o czyn z art. 284 § 2 k.k. za winną tego, że w dniu 5.01.2011 r. w Ł., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadziła M. S. (1) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 40.000 zł po uprzednim wprowadzeniu pokrzywdzonej w błąd co do możliwości wystąpienia w przyszłości o zwrot kaucji i możliwości uzyskania jej zwrotu od właścicielki nieruchomości B. K., wpłaconej tytułem wynajmu lokalu nr (...) znajdującego się w Ł. przy ul. (...), czym działała na szkodę M. S. (1), czym wypełniła dyspozycję art. 286 § 1 k.k.

(wyrok w aktach sprawy III Ca 1236/16 – k. 259, 262, 266-267)

Skarżąca nie sformułowała konkretnych zarzutów naruszenia prawa procesowego czy materialnego, jednakże podnosząc, że Sąd Rejonowy błędnie ocenił relacje łączące L. B. M. i B. K. należy przyjąć, że w istocie kwestionuje ona ustalenia stanu faktycznego i ocenę dowodów, a zatem stawia zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Powódka nie precyzuje jednak, na czym dokładnie miałyby polegać dowolność oceny dowodów, która doprowadziła Sąd Rejonowy do kluczowego dla rozstrzygnięcia tej sprawy ustalenia, że pozwana B. K. nie wiedziała o umowie najmu zawartej z powódką przez L. M. oraz o pobranej przez nią kaucji, której B. K. nie otrzymała. Nie jest bowiem tak, jak przedstawia to skarżąca, że skoro powódka uiszczała czynsz najmu (umowa najmu była uznana za ważną i wiążącą strony), to również umowa kaucji pozostaje ważną i implikuje obowiązek zwrotu kaucji przez B. K.. Wymaga podkreślenia, że Sąd I instancji nie zakwestionował ważności umowy najmu łączącej powódkę z pozwaną B. K., nie budziło też wątpliwości Sądu, że pełnomocnictwo ogólne udzielone L. B. M. obejmowało swym zakresem zawieranie umów najmu. Skarżąca ignoruje jednak, że ustalono także, iż pozwana L. M. działała poza zakresem udzielonego jej pełnomocnictwa, co jednak wymaga odniesienia do relewantnych przepisów prawa materialnego. W tym miejscu należy też zaznaczyć, że ocena treści pełnomocnictwa zaproponowana przez skarżącą wskazuje jedynie na jej subiektywne zapatrywanie, nieznajdujące oparcia ani w zebranych materiale dowodowym, ani w przepisach prawa materialnego.

Przedstawione przez skarżącą stanowisko wyraża jedynie nieuzasadnioną polemikę z trafnymi ustaleniami Sądu Rejonowego. Powódka nie wskazała bowiem na żadne błędy w rozumowaniu Sądu a quo, wynikające z naruszenia zasad logiki lub doświadczenia życiowego, nie zarzuciła też, aby doszło do pominięcia jakiegoś dowodu lub nadania jednemu z dowodów nadmiernie dużego znaczenia. Z tego powodu przedstawiony przez nią zarzut nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia. Skarżący, zarzucając uchybienie przepisowi art. 233 § 1 k.p.c. powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając ich wiarygodność lub odmawiając im takiego charakteru (tak np. SN w postan. z 23.01.2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753). Skoro w tej sprawie apelująca takich naruszeń nie wskazała, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że Sąd Rejonowy rozważył zebrany materiał dowodowy 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 obarczone błędem i prowadzą do prawidłowego ustalenia stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, uzupełniając je jedynie o okoliczności, które nie były znane Sądowi Rejonowemu, a które wynikają z wyroku karnego, w którym uznano L. B. M. za winną popełnienia czynu z art. 286 § 1 k.k. Sąd Okręgowy opiera się bowiem na materiale zgromadzonym w całym postępowaniu (art. 382 k.p.c.) i nie jest zwolniony od czynienia własnych ustaleń.

Odnosząc się w tym miejscu do kwestii oceny prawnej zakresu umocowania L. B. M., do której zastrzeżenia zgłosiła skarżąca, należy rozważyć je przede wszystkim w świetle art. 98 k.c. i art. 103 k.c.

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, co wynika z jego treści. Pozwana upoważniła L. B. M. „do dokonywania w jej imieniu i na jej rzecz wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z zarządem jej majątkiem, w zakresie wszelkich będących jej własnością nieruchomości (...), w szczególności do składania w jej imieniu i na jej rzecz oświadczeń woli, pism i podań, zawierania, zmiany i rozwiązywania umów najmu lub dzierżawy nieruchomości, odbioru i kwitowania wszelkich dokumentów, korespondencji lub świadczeń pieniężnych, pism urzędowych oraz do wszelkich innych czynności, które dla wykonania niniejszego pełnomocnictwa okazałyby się konieczne”. Katalog konkretnych czynności wskazanych w treści oświadczenia woli miał jedynie charakter przykładowy, o czym świadczy użycie zwrotu „w szczególności”. Należy się zgodzić się z twierdzeniem, że udzielając pełnomocnictwa takiej treści wolą pozwanej nie było upoważnianie L. M. do konkretnych, określonych rodzajowo czynności, lecz powierzenie jej uprawnień do skutecznego wykonywania całokształtu czynności związanych z zarządem i administrowaniem nieruchomościami, ale wyłącznie w ramach zwykłego zarządu. Przekonuje o tym treść pełnomocnictwa, w której nie wskazano żadnej czynności wykraczającej poza ten zakres. Pełnomocnictwo udzielone przez pozwaną nie traci charakteru ogólnego poprzez zawarcie w nim przykładowego katalogu czynności. W tym miejscu zaznaczyć trzeba, 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 (taka czynność byłaby nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c.). Pełnomocnictwo (nawet ogólne) musi mieć określony zakres umocowania. Tak też było w tej sprawie. Uwagi skarżącej, że pełnomocnictwo zostało wadliwie sformułowane (obejmowało wszelkie czynności prawne) oraz, że gdyby było inaczej, określone „prawa L. M. powinny zostać wyłączone” należy uznać za chybione. Jak wskazano wyżej, pozwana B. K. nie mogła udzielić pełnomocnictwa o zakresie wskazanym przez skarżącą, natomiast zakres udzielonego pełnomocnictwa obejmował jedynie czynności zwykłego zarządu. Nie jest zaś dopuszczalne skuteczne umocowanie do dokonania czynności stanowiącej czyn zabroniony lub dokonania nieważnej czynności prawnej, gdyż z istoty swej czynności te nie mieszczą się w zakresie czynności zwykłego zarządu.

Skoro tak, zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że L. M., pobierając od powódki świadczenie pod pozorem kaucji, nie działała w ramach pełnomocnictwa udzielonego przez B. K.. W konsekwencji działania L. B. M. należało ocenić w świetle przepisu art. 103 k.c. Natomiast brak jest podstaw do przyjęcia, jak chciałaby skarżąca, że z powodu szkody wyrządzonej powódce przez działania L. B. M. poza zakresem umocowania – odpowiedzialność ponosić miałyby B. K.. Skarżąca domaga się zaś takiego rozstrzygnięcia, podnosząc, że ewentualna egzekucja z majątku L. B. M. będzie z pewnością nieskuteczna, gdy tymczasem majątek pozwanej B. K. pozwalałby na zaspokojenie. Z takim stanowiskiem nie sposób się zgodzić.

W świetle art. 103 k.c. to osoba działająca poza zakresem umocowania obowiązana jest do zwrotu tego, co otrzymała 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. Myli się zatem skarżąca podnosząc, że fakt nieprzekazania kaucji B. K. nie ma żadnego znaczenia w tej sprawie. W świetle wskazanej regulacji okoliczność ta wraz z innymi ustaleniami, w szczególności, że B. K. nie wiedziała o zawartych umowach powoduje wyłączenie jej odpowiedzialności.

Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że jakkolwiek nie ulega wątpliwości, że pobranie kaucji w wysokości przewyższającej regulację ustawową nie pozbawia powódki prawa do żądania jej zwrotu, to jednak argument ten nie ma znaczenia dla przypisania odpowiedzialności pozwanej B. K..

Pobranie przez L. M. świadczenia w wysokości 40.000 zł tytułem kaucji, mimo udzielonego jej pełnomocnictwa, nastąpiło nie w imieniu i na rzecz pozwanej, a w wyniku jej działania poza zakresem umocowania i to działania w

celu przestępczym (jak niewadliwie ustalił Sąd I instancji, co nie budzi także wątpliwości Sądu Okręgowego). B. K. nie wiedziała ani o wynajęciu lokalu, ani o pobraniu kaucji, która to nie została z nią rozliczona.

Wyjaśnić jeszcze należy, że zastrzeżenie kaucji ma charakter fakultatywny. Zastrzeżenie to może stanowić element dodatkowy umowy najmu (*accidentalia negotii*). W nauce prawa cywilnego wskazuje się także, że kaucja jest umową realną, służącą zabezpieczeniu roszczeń, które mogą powstać w przyszłości (Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2012, s. 273). Powyższe prowadzi do wniosku, że zastrzeżenie kaucji w wysokości większej niż maksymalna nie będzie wpływało na ważność umowy najmu (czyniąc ją nieważną), a jedynie doprowadzi do nieważności postanowienia (umowy) w zakresie kaucji (stosownie do art. 58 § 1 k.c.). Wynika z tego, że przyjęcie przez Sąd Rejonowy ważności umowy najmu nie stoi w sprzeczności z przyjęciem nieważności zastrzeżenia kaucji w wysokości przekraczającej ustawowy pułap. W tym zakresie nieważność umowy kaucji nie może rodzić skutków prawnych w postaci obowiązku jej zwrotu przez wynajmującego, któremu w istocie nie została ona wpłacona. Nawet gdyby przyjąć, że pobranie jej w wysokości przewidzianej przez ustawę mieściło się w zakresie umocowania (zwykłego zarządu), to nie można tracić z pola widzenia, że czynności prawne zdziałane w celu przestępczym są bezwzględnie nieważne (art. 58 § 1 k.c.) i nie wywołują żadnych skutków prawnych (zasada *fraus omnia corrumpit*, zob. także wyrok SN z 28.10.2005 r., II CK 174/05, Lex nr 176349).

Podsumowując powyższe rozważania oraz mając na uwadze trafne rozważania Sądu Rejonowego, których Sąd Okręgowy nie musi powielać, należy stwierdzić, że nie jest możliwe przyjęcie odpowiedzialności pozwanej B. K. także na podstawie przepisu art. 429 k.c. i 430 k.c. Należy jedynie dodać, że powierzający czynność podwładnemu nie może ponosić odpowiedzialności za czyny podwładnego popełnione przy okazji wykonywania czynności i dokonane umyślnie w celu przestępczym na szkodę kontrahenta. Skoro pozwana B. K. nie uzyskała od powódki żadnej korzyści, nie wiedziała nawet o jej uzyskaniu przez pozwaną L. M. (co w istocie skarżąca w apelacji przyznaje), nie ma podstaw do tego, by to B. K. ponosiła odpowiedzialność za czynności zdziałane w celu przestępczym przez drugą z pozwanych. Należy też zaznaczyć, że stosownie do art. 11 k.p.c. zd. II osoba, która jest stroną w postępowaniu cywilnym, ale nie była oskarżona w procesie karnym, może powoływać się w postępowaniu cywilnym na wszelkie okoliczności wyłączające lub ograniczające jej odpowiedzialność cywilną poza obaleniem ustaleń co do popełnienia przestępstwa przez osobę skazaną. Jakkolwiek wyrok sądu karnego w sprawie oskarżonej L. B. M. nie jest jeszcze prawomocny, a zatem Sąd rozpoznający tę sprawę nie jest związany ustaleniami co do popełnienia przestępstwa, to jednak niewątpliwie B. K. nie była oskarżoną w tym procesie.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zarzuty skarżącej mają charakter jedynie polemiczny z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i trafną oceną prawną dochodzonego przez nią roszczenia. Przy jednoczesnym nieujawnieniu okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając powódkę jako przegrywającą sprawę kosztami wynagrodzenia (występującego po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym) fachowego pełnomocnika pozwanej B. K.. Jego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).