

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 stycznia 2017 r., wydanym w sprawie z powództwa M. M. (1) przeciwko B. K., R. M. i L. M. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od R. M. i L. M. solidarnie na rzecz powódki kwotę 25.347,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.685,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, ustalając, że wyrok ma wobec nich charakter zaoczny i nadając mu w tym zakresie rygor natychmiastowej wykonalności, a także oddalił powództwo wobec B. K., nie obciążył powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz tej pozwanej i nakazał zwrócić M. M. (1) ze Skarbu Państwa kwotę 32,00 zł.

Sąd I instancji ustalił, że B. K. jest właścicielką kilku nieruchomości, a do administrowania nimi wybrała firmę (...), z którą zawarła w dniu 23 sierpnia 2007 r. umowę o zarządzanie m.in. nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...). Firmę tę prowadził R. M. jako zarejestrowany przedsiębiorca, a w jego imieniu przy negocjacjach zakończonych podpisaniem umowy działała jego matka L. M., która zapewniała B. K., że posiada licencję zarządcy nieruchomości. Właścicielka nieruchomości udzieliła L. M. także pełnomocnictwa ogólnego celem sprawowania zarządu nieruchomościami, które zostało odwołane dopiero w dniu 19 września 2012 r. W dniu 9 lipca 2009 r. powódka zawarła z L. M. działającą w imieniu firmy (...) umowę przedwstępną, w której ustalono, że z M. M. (1) zostanie zawarta umowa najmu lokalu w budynku na przedmiotowej nieruchomości, jeśli wpłaci kaucję w kwocie 48.000,00 zł; kaucja ta została uiszczona do rąk L. M.. W dniu 14 lipca 2009 r. powódka jako najemca zawarła z B. K. jako wynajmującą (w imieniu której działała L. M.) umowę najmu tego lokalu na czas nieokreślony, przy czym nie przewidziano tam żadnych postanowień dotyczących kaucji. W dniu 27 listopada 2012 r. L. M. skierowała do powódki pismo z wypowiedzeniem umowy najmu, gdzie wskazano, że z uiszczonej kaucji zostanie potrącona zaległość czynszowa, pod pismem tym złożyła podpis także właścicielka nieruchomości.

B. K. starała się spotykać raz w miesiącu z L. M., jednak administratorka nie udostępniała jej wszystkich dokumentów. L. M. przyjmowała od lokatorów kaucje związane z najmem lokali, jednak fakt ich wpłaty nie był ujmowany w umowach, część wpłat nie była wykazywana w raportach kasowych, a administratorka ukrywała druki KP będące potwierdzeniem dokonania wpłaty i prośby lokatorów o zwrot kaucji. L. M. dbała o to, by ujawniane przez nią dokumenty nie wykazywały ujemnego wyniku finansowego, a gdy bilans ten był dodatni, odpowiednia kwota przekazywana była właścicielce tytułem osiągniętego zysku. Zakazywano pracownikom firmy (...) informowania B. K. o zawieraniu części umów najmu i pobieraniu czynszów i starano nie dopuszczać do tego, by mogli oni z nią porozmawiać na osobności. Zdarzało się, że L. M. uzależniała zwrot kaucji od tego, czy lokator wskaże kolejnego najemcy i ostatecznie kaucji nie zwracała. B. K. po pewnym czasie zauważyła, że nieruchomość nie przynosi dochodów i w maju 2012 r. zatrudniła windykatora celem sprawdzenia stanu zadłużenia lokatorów; w wyniku kontroli ustalono, że – wbrew zapewnieniom administratorki – wiele osób uiszcza czynsz i dysponuje dowodami wpłat. Właścicielka nieruchomości powzięła wtedy wątpliwości co do uczciwości L. M., a o całym procederze dowiedziała się po sprawie sądowej, jaką wytoczyła jej jedna z lokatorek (wyrok zapadł zaocznie), i po wszczęciu przeciwko niej postępowania egzekucyjnego. Sąd ustalił też, że L. M. została skazana nieprawomocnym wyrokiem w sprawie karnej, w której zarzucono jej popełnienie kilkunastu czynów wyczerpujących znamiona oszustwa i przywłaszczenia.

Sąd wskazał na art. 6 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), który normuje instytucję kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu i zwrócił uwagę, że w myśl tych przepisów nie może ona przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal według stawki z dnia zawarcia umowy. Zdaniem Sądu meriti, analiza całokształtu materiału dowodowego pozwala przyjąć, że B. K. nie wiedziała ani o zawarciu przez L. M. w jej imieniu umowy najmu z powódką, ani też o pobraniu od niej kaucji w kwocie rażąco przekraczającej dwunastokrotność miesięcznego czynszu najmu. Udzielone administratorce pełnomocnictwo upoważniało ją do zawierania umów najmu w imieniu właścicielki, jednak nie można przyjąć, że dotyczyło to również pobierania kaucji. Sąd zaznaczył, że zgodnie z art. 98

k.c. do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu niezbędne jest pełnomocnictwo rodzajowe, a nie ogólne, a choć co do zasady pobranie kaucji jest czynnością zwykłego zarządu, to jednak w przypadku należności pobranej od powódki czynność taka wymyka się tego rodzaju klasyfikacji, ponieważ była ona niezgodna z prawem i nie rodziła wobec tego żadnych skutków prawnych. B. K. nie potwierdziła nigdy dokonanego w jej imieniu pobrania kaucji, co uzasadnia zastosowanie art. 103 § 3 k.c., w myśl którego ten, kto zawarł umowę w cudzym imieniu, nie będąc do tego umocowany, obowiązany jest do zwrotu tego, co otrzymał od drugiej strony w wykonaniu umowy oraz do naprawienia szkody, jaką osoba ta poniosła przez to, że zawarła umowę, nie wiedząc o braku umocowania lub przekroczeniu jego zakresu. Prowadzi to do konkluzji, że w tym stanie rzeczy tylko R. M. jako właściciel firmy (...) oraz L. M. są obowiązani do zwrotu na rzecz powódki kaucji pobranej bez wiedzy, zgody i następczego potwierdzenia ze strony B. K.. Sąd odnotował, że na piśmie z dnia 27 listopada 2012 r. widnieje także podpis właścicielki nieruchomości, przyjął jednak, iż został on złożony tylko po to, by M. M. (1) szybciej się wyprowadziła z lokalu, a zasadniczą treścią pisma było wypowiedzenie umowy najmu.

Dalej wskazano, że spośród konkurujących podstaw prawnych ewentualnej odpowiedzialności deliktowej B. K. rozważyć należy przede wszystkim art. 430 k.c.. Zdaniem Sądu, L. M. jako administrator i pełnomocnik właścicielki nieruchomości miała obowiązek stosowania się do jej poleceń, a więc podlegała jej zwierzchnictwu w rozumieniu tego przepisu, jednak w realiach sprawy niniejszej szkoda nie powstała przy wykonywaniu przez L. M. powierzonej jej czynności – ponieważ administratorka nie działała w granicach udzielonego jej upoważnienia – ale jedynie przy okazji jej wykonywania. Sąd uznał, że L. M. wykorzystała błąd powódki co do zakresu swojego umocowania, doprowadziła ją do niekorzystnego rozporządzenia mieniem i przywłaszczyła sobie otrzymane środki pieniężne, a czynności te – jako zdziałane w celu przestępnym – są z mocy art. 58 § 1 k.c. bezwzględnie nieważne i nie wywołują żadnych skutków prawnych. Administratorka, wykorzystując swoją funkcję i nadarżającą się sposobność, zawarła z powódką umowę kaucyjną w celu odniesienia korzyści majątkowej, działając z pokrzywdzeniem zarówno M. M. (1), jak i swojej mocodawczyni, a ponieważ działanie to nie pozostawało w związku z zakresem zgodnych z prawem czynności pełnomocnika, nie ma podstaw do przypisywania B. K. odpowiedzialności za wyrządzoną szkodę w oparciu o art. 430 k.c.

W ocenie Sądu powyższe argumenty wykluczają także możliwość oparcia ewentualnej odpowiedzialności właścicielki nieruchomości na podstawie prawnej wynikającej z art. 471 k.c. w związku z 474 k.c., ponieważ L. M., nadużywając zaufania mocodawczyni i defraudując pobrane od lokatorki środki, nie brała udziału w wykonywaniu zobowiązania wynikającego z ważnej i skutecznej umowy o pobranie kaucji mieszkaniowej zawartej pomiędzy B. K. i M. M. (1). Tego rodzaju więź obligacyjna nigdy nie powstała, a doszło jedynie do nadużycia zaufania powódki przez L. M. przy sposobności administrowania nieruchomością. Sąd odnotował też, że wynajmująca nie dysponowała skutecznymi środkami kontroli dwojga pozostałych pozwanych, zwłaszcza jeśli starali się oni ukryć przed nią rzeczywisty stan rzeczy, a w takiej sytuacji nawet osoba staranna i należycie dbająca o własne interesy nie mogła skutecznie przeciwstawić się procederowi L. M. aż do czasu jego ujawnienia. O zaistniałych nieprawidłowościach B. K. dowiadywała się stopniowo, a po rozpoznaniu ich skali podjęła działania mające na celu zakończenie współpracy z (...), w szczególności wypowiedziała umowę o zarządzanie nieruchomościami i pełnomocnictwo udzielone L. M..

Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że B. K. nie można przypisać odpowiedzialności za wyrządzoną powódce szkodę i powództwo przeciwko niej skierowane winno ulec oddaleniu, natomiast dwoje pozostałych pozwanych odpowiada na podstawie zbiegających się przepisów dotyczących odpowiedzialności deliktowej i zwrotu nienależnego świadczenia. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że L. M., działając w imieniu i na rzecz swego syna, pobrała od M. M. (1) kwotę 48.000,00 zł, wprowadzając ją w błąd co do tego, że pieniądze te będą przekazane właścicielce nieruchomości, a następnie zwrócone po zakończeniu najmu, podczas gdy w rzeczywistości działała z zamiarem ich przywłaszczenia. Zachowanie takie wyczerpuje znamiona deliktu w rozumieniu art. 415 k.c., a ponadto uiszczenie kaucji było pozbawione podstawy prawnej, skoro jej wysokość została ustalona z naruszeniem art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.), co uzasadnia roszczenie o jej zwrot oparte na art. 410 § 2 k.c. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c., uznając, że nienależne świadczenie pobrane w

okolicznościach wskazujących na przestępne działanie podlega zwrotowi natychmiast i bez wezwania do zapłaty; uzasadnia to uwzględnienie żądania pozwu co do roszczeń odsetkowych w pełnym zakresie. Ponieważ R. M. i L. M. nie zajęli żadnego stanowiska w sprawie, Sąd ustalił, że w odniesieniu do nich rozstrzygnięcie ma charakter zaoczny, co z kolei obligowało do nadania wyrokowi w tym zakresie rygoru natychmiastowej wykonalności, jak tego wymaga art. 333 § 1 pkt. 3 k.p.c. O należnych od tych pozwanych kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., natomiast Sąd w oparciu o art. 102 k.p.c. zdecydował się nie obciążać powódki obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz B. K., podnosząc, że stan sprawy był skomplikowany pod względem faktycznym i prawnym, a M. M. (1) pozostawała w przeświadczeniu, że wpłacona kaucja została przekazana właścicielce nieruchomości, zaś weryfikacja tej okoliczności wymagała przeprowadzenia postępowania dowodowego.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w zakresie rozstrzygnięcia oddalającego powództwo wobec B. K. i wnosząc o jego zmianę poprzez – jako zostało doprecyzowane na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi – uwzględnienie powództwa także wobec tej pozwanej, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i uznanie powództwa za bezzasadne, a w szczególności uznanie w sposób dowolny, że podpisanie przez B. K. pisma z dnia 27 listopada 2012 r., w którym zobowiązuje się ona do zwrotu pobranej kaucji po potrąceniu należności czynszowych, miało charakter pozorny;
- art. 430 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pobranie kaucji nie nastąpiło przy wykonywaniu czynności, przy której L. M. podlegała kierownictwu B. K., skoro pomiędzy administrowaniem nieruchomości a pobraniem kaucji zachodzi ewidentny związek przyczynowo-skutkowy, a pobranie kaucji mieściło się w granicach udzielonego pełnomocnictwa;
- art. 103 k.c. poprzez jego zastosowanie, podczas gdy nie zostały spełnione przesłanki pozwalające na jego zastosowanie, gdyż podpisanie przez B. K. pisma z dnia 27 listopada 2012 r. jest równoznaczne z potwierdzeniem czynności pobrania kaucji przez L. M..

W odpowiedzi na apelację pozwana B. K. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 26 lipca 2017 r. pozwana B. K. wniosła o dopuszczenie dowodu z prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wydanego w sprawie IV K 34/14 na okoliczność skazania L. M. za przestępstwo wyłudzenia od lokatorów kwot wpłacanych przez nich tytułem rzekomej kaucji.

Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo następującą okoliczność faktyczną:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2016 r. wydanym w sprawie IV K 34/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi uznał L. M. winną przestępstw polegających m.in. na doprowadzeniu osób trzecich w celu osiągnięcia korzyści majątkowej do niekorzystnego rozporządzenia kwotami pieniężnymi przekazanymi jej tytułem kaucji mieszkaniowej poprzez wprowadzenie ich w błąd co do skuteczności pełnomocnictwa udzielonego jej przez B. K. i wynikających z tego uprawnień do zawarcia umowy najmu lokalu bądź co do możliwości wystąpienia w przyszłości o zwrot kaucji i uzyskania tego zwrotu od B. K. jako właścicielki nieruchomości (wyroki karne wydane w I i II instancji, k. 211-215 i k. 216).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu I instancji i w pełni je podzielił, ponieważ mają one oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, zaś wyprowadzone wnioski nie naruszają – wbrew sformułowanemu w apelacji zarzutowi – zasady swobodnej oceny dowodów. Wszelkie elementy stanu faktycznego niniejszej sprawy zostały ustalone w oparciu o wszechstronną analizę

materiału dowodowego, zgromadzonego zgodnie z przepisami procesowymi i poddanego kompleksowej ocenie, czemu Sąd meriti dał wyraz w szczegółowych motywach zaskarżonego wyroku. Powzięte na tej podstawie wnioski nie budzą zastrzeżeń i zasługują na uwzględnienie, zatem ustalenia te Sąd II instancji przyjął, jako podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Zarzut apelacyjny dotyczący prawidłowości dokonanych ustaleń odnosił się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków sprzecznych z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego i przyjęcie, że B. K. mogła złożyć podpis na zredagowanym przez L. M. piśmie z dnia 27 listopada 2012 r. z innych powodów niż z zamiarem potwierdzenia dokonanego jakoby w jej imieniu przez administratorkę pobrania kaucji mieszkaniowej od powódki. Stanowisko skarżącej nie może zostać podzielone przez Sąd odwoławczy, zwłaszcza jeśli dokona się wszechstronnej i kompleksowej analizy całości zgromadzonego materiału dowodowego i wynikającego z niego stanu faktycznego sprawy. Z innych, niekwestionowanych przez autorkę apelacji, okoliczności ustalonych przez Sąd Rejonowy jasno wynika, że L. M. wykorzystywała powierzoną jej przez B. K. funkcję administratorki do osiągania korzyści majątkowych w sposób sprzeczny z prawem, co starała się z oczywistych przyczyn ukryć przed swoją mocodawczynią, a ta z kolei nawet przy dołożeniu staranności nie była w stanie wykryć zachodzących nieprawidłowości. Sąd I instancji między innymi w oparciu o wiarygodne zeznania świadków E. S. i D. K. ustalił, że L. M. prowadziła dodatkową dokumentację, obejmującą umowy najmu i pobrane kaucje, bez wiedzy B. K.. Właścicielka nie była informowana o wynajmowaniu części lokali, a środki pobrane z tego tytułu, w tym także kaucje, nie były jej przekazywane. Umowy przedwstępne potwierdzające wpłatę kaucji pozostawały w wyłącznej dyspozycji L. M., a administratorka ingerowała również w przygotowywane przez pracowników firmy (...) raporty kasowe celem ukrycia faktycznych wpływów i dbała o to, aby w comiesięcznym wykazie nie były ujawniane środki pobrane tytułem kaucji, które rejestrowano jedynie na dokumentach KP. Jak wynika z zeznań tych świadków, L. M. zabraniała pracownikom (...) ujawniania tych informacji B. K.. O tym, że administratorka prowadziła działalność przestępczą w opisanym wyżej zakresie, świadczy też dobitnie fakt skazania jej za to prawomocnym już wyrokiem karnym. Dowody te potwierdziły zatem wiarygodność przedstawionej przez pozwaną wersji wydarzeń, w szczególności to, że nie wiedziała ona o wpłacie przez powódkę kwoty 48.000,00 zł tytułem kaucji zabezpieczającej, a także o sprzecznych z prawem praktykach L. M., do których ta wykorzystywała powierzoną jej funkcję.

W tej sytuacji zupełnie sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie – jak chciałaby tego skarżąca – że B. K. uzyskała tę skrętnie dotąd ukrywaną przed nią wiedzę przed złożeniem podpisu na piśmie z dnia 27 listopada 2012 r., a następnie zaakceptowała fakt, że jej pełnomocnik przywłaszcza sobie pieniądze lokatorów i potwierdziła pobranie kaucji od M. M. (1); zdecydowanie bardziej uzasadnione jest przyjęcie w ślad za Sądem meriti, że wynajmująca złożyła podpis na zredagowanym przez administratorkę piśmie bez zagłębiania się w jego treść, za to ufając zapewnieniom L. M., iż przyczyni się to do szybszego wyprowadzenia się niepożądanego lokatora. W ocenie Sądu II instancji wykluczona jest zresztą logicznie możliwość jednoczesnego przyjęcia, że administratorka w tajemnicy przed swą mocodawczynią pobierała od lokatorów kaucje z zamiarem zagarnięcia ich dla siebie, a równocześnie czyniła to w imieniu i na rzecz właścicielki nieruchomości jako jej pełnomocnik, choćby nawet wykraczając poza zakres udzielonego jej wcześniej pełnomocnictwa. Przeciwnie twierdzenia powódki stanowią jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu Rejonowego i są pozbawione merytorycznych podstaw. Mimo przeciwnych sugestii apelacji, Sąd ten dokonał wnikliwej i trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również słuszny wniosek jurydyczny o braku podstaw do przyjęcia w niniejszej sprawie odpowiedzialności pozwanej B. K.. Skarżąca nie przedstawiła jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość poczynionych przez Sąd meriti ustaleń oraz trafność zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia, zważyć bowiem należy, że dla podważenia dokonanej przez Sąd oceny dowodów oraz poczynionych w oparciu o nią ustaleń nie jest z pewnością wystarczające wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału takich wniosków co do okoliczności faktycznych danej sprawy, które pozostają w sprzeczności z logiką i doświadczeniem życiowym, a do tego w ocenie Sądu odwoławczego sprowadza się uzasadnienie postawionego w apelacji zarzutu.

Rozstrzygnięcie o nietrafności tego zarzutu decyduje o niemożności podzielenia stanowiska skarżącej w kwestii rzekomego naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 103 k.c., ponieważ po pierwsze, do potwierdzenia pobrania kaucji nie

doszło (w szczególności nie można wyprowadzić takiego wniosku z faktu złożenia przez B. K. podpisu na piśmie z dnia 27 listopada 2012 r.), po drugie zaś, zdaniem Sądu II instancji, powołany przepis pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Art. 103 k.c. wskazuje na potwierdzenie przez mocodawcę czynności prawnej dokonanej w jego imieniu przez rzekomego pełnomocnika z osobą trzecią jako na przesłankę ważności tej czynności, tymczasem choćby nawet uznać z jakichkolwiek przyczyn – do czego nie ma podstaw w realiach sprawy niniejszej – że B. K. potwierdziła zawarcie dokonanej w jej imieniu umowy o pobranie kaucji mieszkaniowej, to i tak nie zmieniłoby to faktu, że umowa ta pozostaje nieważna z innych przyczyn. Powszechnie przyjmuje się w doktrynie, że skoro w umowie przewidziano wpłatę kaucji w wysokości przekraczającej dwunastokrotność miesięcznego czynszu najmu, to dokonana czynność prawna jest nieważna w całości jako sprzeczna z ustawą [art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 6 ust. 1 zd. II ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm.)]. Należy wykluczyć zastosowanie do umowy kaucji art. 58 § 3 k.c. w sposób prowadzący do przyjęcia, że umowa ta jest nieważna częściowo, tj. w zakresie kwoty przekraczającej ustawowo dopuszczalny próg. Jak się bowiem przyjmuje, częściowa nieważność czynności prawnej dotyczy całego postanowienia umownego określającego (tutaj: postanowienia określającego wysokość kaucji) i nie można dokonywać na podstawie art. 58 § 3 k.c. podziału czynności prawnej w innych płaszczyznach, przykładowo przyjmując, że określone postanowienie jest w pewnym zakresie ważne, a powyżej pewnej granicy nieważne. Do przyjęcia nieważności postanowienia określającego wysokość kaucji w zakresie wykraczającym poza poziom ustawowo dopuszczalny konieczna byłaby wyraźna regulacja ustawowa, jaką przewidziano choćby w art. 359 § 2² k.c. lub w art. 481 § 2² k.c. Jeśli więc zawarta umowa kaucji jest nieważna jako sprzeczna z prawem z uwagi znajdujące się w niej postanowienia, to bez znaczenia jest kwestia ewentualnego usanowania tych jej braków, które mają swoją przyczynę w fakcie zawarcia jej przez nieumocowanego pełnomocnika.

Strona apelująca w uzasadnieniu apelacji wskazała także na naruszenie art. 430 k.c. przez błędne uznanie przez Sąd I instancji, iż szkoda, jaką poniosła powódka, powstała jedynie przy okazji powierzonych czynności w ramach udzielonego pełnomocnictwa. Zarzuty te nie są uzasadnione w świetle dokonanych ustaleń faktycznych, które nie zostały skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Wskazany zarzut został oparty na twierdzeniu apelującej, że pobieranie przez L. M. kaucji od najemców pozostawało w związku przyczynowym z administrowaniem nieruchomości, jednak z tezą taką zgodzić się nie można, gdyż doprowadzenia lokatorów przez administratorkę do niekorzystnego rozporządzania mieniem dla osiągnięcia własnej korzyści i przywłaszczenia sobie otrzymanych od nich kaucji w żadnym razie nie można zaliczyć do powierzonych przez właścicielkę czynności związanych z zarządaniem nieruchomości. Tym samym, wbrew stanowisku strony apelującej, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że szkoda, którą poniosła powódka powstała jedynie przy okazji wykonywania przez L. M. powierzonych jej czynności w ramach udzielonego jej pełnomocnictwa, które – jak słusznie wskazano – administratorka wykorzystwała do wzbudzenia w M. M. (1) przeświadczenia, że również pobierając kaucję, działa w imieniu wynajmującej i zgodnie z jej wolą, a następnie skorzystała ze sposobności, by wyrządzić jej szkodę, której wyrównania obecnie dochodzi powódka.

Bezzasadność postawionych zarzutów w połączeniu z trafnością rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku skutkować musi oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł zgodnie z przewidzianą art. 98 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i obciążył skarżącą obowiązkiem zwrotu tych kosztów na rzecz B. K.; na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.800,00 zł obliczone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.). O ile można podzielić stanowisko zawarte w uzasadnieniu orzeczenia Sądu meriti, który zdecydował się nie obciążać powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego z uwagi na to, że w chwili wszczęcia procesu – a więc przed przeprowadzeniem postępowania dowodowego w sprawie – mogła ona żywić przekonanie, iż kaucja została od niej pobrana za wiedzą i zgodą wynajmującej, o tyle argument ten stracił już aktualność na tym etapie sprawy, a Sąd odwoławczy nie dostrzega innych uzasadnionych podstaw do zastosowania wobec M. M. (1) instytucji przewidzianej w art. 102 k.p.c.