

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 grudnia 2016 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 15 maja 2017 roku, w sprawie z powództwa K. A. i P. Z. przeciwko B. L., L. M. i R. M. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w pkt 1. oddalił powództwo K. A. w całości, w pkt 2. zasądził solidarnie od L. M. i R. M. na rzecz P. Z. kwotę 53.660 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, w pkt 3. oddalił powództwo P. Z. w pozostałej części, w pkt 4. zasądził solidarnie od L. M. i R. M. na rzecz P. Z. kwotę 6.340 zł tytułem kosztów procesu oraz w pkt 5. nie obciążył K. A. i P. Z. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz B. K..

Apelację od powyższego wyroku wniósł pełnomocnik powódki P. Z., zaskarżając go w części oddalającej powództwo P. Z. przeciwko B. K.. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, ponieważ z pominięciem dowodu z części zeznań świadka E. S., która złożyła zeznania w sprawie o sygn.. akt. I C 1492/12 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na istotną okoliczność, jaką jest wiedza pozwanej B. K. o pobieraniu kaucji przez L. M.. Uwzględnienie tego dowodu mogłoby doprowadzić Sąd do wniosku, że pozwana B. K. wiedziała o pobieraniu kaucji oraz, że mieściło się to w zakresie powierzonych czynności L. M., w sposób przynajmniej dorozumiany;

2. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, ponieważ z pominięciem dowodu z części zeznań świadka A. B., na istotną okoliczność, jaką jest wiedza pozwanej B. K. o pobieraniu kaucji przez L. M.. Uwzględnienie tego dowodu mogłoby doprowadzić Sąd do wniosku, że Pozwana B. K. wiedziała o pobieraniu kaucji oraz że mieściło się to w zakresie powierzonych czynności L. M., w sposób przynajmniej dorozumiany;

3. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego tzn. odmowie wiary twierdzeniom L. M. i R. M. w części dotyczącej pobierania kaucji od najemców;

4. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego poprzez danie pełnej wiary twierdzeniom pozwanej B. K., w zakresie braku jej wiedzy na temat pobierania kaucji przez L. M.. Taka ocena materiału dowodowego pozostaje również sprzeczna z zeznaniami świadków E. S. i A. B., które zeznały że B. K. miała wiedzę przynajmniej o części wpłacanych kaucji;

5. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego poprzez danie pełnej wiary twierdzeniom pozwanej B. K., w dochowaniu należytej staranności w sprawowaniu kontroli nad osobami zarządzającymi jej nieruchomościami, m.in. w sytuacji gdy została ona zawiadomiona anonimowo przez pracownika firmy (...) o nieprawidłowościach w postępowaniu pozwanej L. M. w marcu 2011 roku.

W oparciu o wskazane zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od B. K. na rzecz powódki P. Z. kwoty 53.660 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powódki, pozwana B. K. wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej B. K. zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych prawem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego i w pełni je podzielił. Ustalenia te mają bowiem oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, zaś wyprowadzone wnioski nie naruszają 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 pierwszej instancji dał wyraz w szczegółowych motywach zaskarżonego wyroku. Powzięte na tej podstawie wnioski nie budzą zastrzeżeń i zasługują na uwzględnienie, zatem ustalenia te Sąd Okręgowy przyjął, jako podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Jedyny zarzut apelacji dotyczył naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszzechstronny, ponieważ z pominięciem dowodu z części zeznań świadka A. B. oraz E. S. na istotną w sprawie okoliczność jaka jest wiedza pozwanej B. K. o pobraniu kaucji przez L. M., a także odmówienie wiarygodności zeznaniom L. M. i R. M. w zakresie pobierania kaucji od najemców i danie pełnej wiary zeznaniom pozwanej B. K. w zakresie braku jej wiedzy na temat pobierania kaucji przez L. M..

Zarzut ten nie jest trafny. Przede wszystkim prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, lex nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, lex nr 174185). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Wbrew zarzutowi strony apelującej, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej i zgodnej z wymogami art. 233 k.p.c. oceny zeznań świadków A. B. i E. S., a także pozwanych L. M., R. M. i B. K.. Przeciwne twierdzenia powódki stanowią jedynie polemikę ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji i są pozbawione merytorycznych podstaw. Mimo przeciwnych sugestii apelacji, Sąd I Instancji, 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 podważyłyby prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń jak i zaskarżonego rozstrzygnięcia. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że zarzut wadliwej oceny dowodów dla swojej skuteczności winien określać jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Osoba skarżąca może zatem tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Mając wskazany wymóg na względzie, skarżąca usiłuje wprowadzić formułować swoje zastrzeżenia w sposób jej odpowiadający, niemniej jednak jedynie pozornie. W przeciwieństwie do Sądu Rejonowego, swoje stanowisko uzasadnia bowiem opierając się wyłącznie na wybiórczo powołanych okolicznościach, bez odniesienia się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zważyć zaś należy, że dla podważenia dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodów oraz poczynionych w oparciu o nią ustaleń nie jest nawet wystarczające wskazanie, że zgromadzone dowody pozwalają na wyciągnięcie odmiennych wniosków co do okoliczności faktycznych danej sprawy. Z pewnością zaś zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać li tylko na przedstawieniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego w oderwaniu od całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Do tego natomiast, w ocenie Sądu Okręgowego, sprowadza się wywód apelacji. Powódka podnosząc, że Sąd I instancji ustalając stan faktyczny na podstawie zeznań świadków A. B. i E. S. pominął w nim okoliczności świadczące o odpowiedzialności pozwanej B. K., w szczególności świadek A. B. w dniu 24 września 2013 roku w sprawie o sygn. akt I C 1492/12 zeznała, że: „przy innych lokatorach było tak, że pomiędzy panią M., a właścicielką toczyły się rozmowy na temat wpłaty kaucji, na temat tego jak lokatorzy się sprawują” oraz że „kaucje wynosiły od 20 do 40 tys. zł”, zaś świadek E. S. wskazała, że: „przy niektórych transakcjach pani K. była obecna i wiedziała o pobraniu kaucji”, jak również w zakresie wpłacanych kaucji mówiła także L. M. oraz S. S., nie przytoczyła żadnej argumentacji, która podważyłaby dokonaną przez Sąd I instancji ocenę. Wbrew twierdzeniom apelującej, samo przytoczenie w apelacji wybranych sformułowań z zeznań świadków, nie jest wystarczające do

zdyskwalifikowania zeznań pozwanej B. K. w zakresie braku jej wiedzy na temat pobierania kaucji przez L. M. i poczytania ich jako niewiarygodnych. Podkreślić także należy, że z przywołanych przez apelującą fragmentów tych zeznań wynika, iż wskazują one stan wiedzy pozwanej B. K. w wypadku innych lokatorów, niż powódka i jako takie nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd I instancji między innymi w oparciu o wiarygodne zeznania świadków E. S. i A. B. ustalił, że pozwana 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.. Administratorka ingerowała również w przygotowywane przez pracowników firmy (...) raporty kasowe celem ukrycia faktycznych wpływów. L. M. dbała o to, aby w comiesięcznym wykazie nie były ujawniane środki pobrane tytułem kaucji, które były rejestrowane na dokumentach KP. Zdarzały się również przypadki, gdy po zmianie osoby najemcy w dokumentacji papierowej figurował poprzedni lokator, zaś w systemie komputerowym widniała nowa osoba, a L. M. zabraniała pracownikom (...) ujawniania tych informacji B. K.. Jak wynika również z zeznań wskazanych świadków w przypadku umów zawieranych bez wiedzy właścicielki, zarówno wysokość czynszu, jak również kaucji zabezpieczającej ustalana była przez L. M.. Zeznania te potwierdziły zatem wiarygodność przedstawionej przez pozwaną relacji, w szczególności, iż pozwana B. K. nie została poinformowana przez L. M. o zawarciu umowy najmu z P. Z., jak również nie posiadała ona żadnej wiedzy o wpłacie przez najemcę kwoty 53.660 zł tytułem kaucji zabezpieczającej. Wskazać również należy, że okolicznością niekwestionowaną przez powódkę było, że pozwana B. K. o fakcie wynajmowania przez P. Z. lokalu dowiedziała się dopiero od samej powódki po dacie wypowiedzenia umowy najmu. Sama powódka relacjonowała w czasie rozprawy swoje pierwsze spotkanie z B. K., które miało miejsce po ustaniu stosunku najmu i zdziwienie jakie u pozwanej wywołała wiadomość o tym, że P. Z. była najemcą jej lokalu. W tym stanie rzeczy brak było jakichkolwiek podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej B. K.. Sąd I instancji prawidłowo ocenił także treść udzielonego pozwanej L. M. pełnomocnictwa, słusznie wskazując, że odpowiedzialność B. K. nie może opierać się wyłącznie na jego treści.

O ile bowiem na podstawie udzielonego pełnomocnictwa pozwana upoważniła L. M. do odbierania świadczeń pieniężnych, a zatem nie tylko opłat czynszowych, ale również kaucji, to jak słusznie wskazał Sąd I instancji nie oznacza to jednak, że L. M. była umocowana do dokonywania w imieniu B. K. wszelkich czynności związanych z zarządem majątkiem, w tym także sprzecznych z treścią ustawy.

Sąd Okręgowy oddalił przy tym wniosek dowodowy pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu w postaci uzasadnień wyroków Sądu Rejonowego z dnia 20 kwietnia 2017 roku w sprawie IV K 34/14 i Sądu Okręgowego w Łodzi V Wydziału Karnego Odwoławczego sygn. akt V Ka 1557/16 prowadzonej przeciwko L. M. na okoliczność wiedzy pozwanej B. K. o fakcie pobierania przez L. M. kaucji od najemców, albowiem w stosunku do osoby, która jest stroną w procesie cywilnym, ale nie była oskarżona w procesie karnym zasada związania ustaleniami wyroku karnego (art. 11 k.p.c.) nie ma zastosowania. Sąd cywilny wiąże tylko zawarte w sentencji wyroku skazującego ustalenia okoliczności dotyczące osoby sprawcy, czynu przypisanego oskarżonemu i przedmiotu przestępstwa. Nie są wiążące inne ustalenia faktyczne sądu karnego dotyczące okoliczności ubocznych, wykraczające poza elementy stanu faktycznego przestępstwa, nawet jeśli są zawarte w sentencji wyroku karnego i w uzasadnieniu wyroku, chyba że chodzi o ustalenia stanowiące konieczną przesłankę określenia przestępstwa przypisanego w sentencji wyroku. Sąd cywilny nie jest związany oceną dowodów dokonaną przez sąd karny w uzasadnieniu wyroku, w szczególności dokonaną tam oceną zeznań świadków. Tym samym okoliczności dotyczące wiedzy pozwanej B. K. o fakcie pobierania przez L. M. kaucji od najemców są przedmiotem postępowania dowodowego i oceny sądu w procesie cywilnym.

Strona apelująca w uzasadnieniu apelacji wskazała także na naruszenie przepisów prawa materialnego, w tym art. 429 k.c. oraz 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 wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Wskazane zarzuty zostały oparte na twierdzeniach apelującej, że powierzenie może mieć charakter czynności prawnej albo może być dokonane przez czynności faktyczne i taką czynnością faktyczną była zgoda pozwanej na pobieranie przez L. M. kaucji od najemców. Tymczasem twierdzenia te

zostały obalone. Materiał dowodowy przedmiotowej sprawy dostarczył bowiem podstawy do przyjęcia, iż pozwana B. K. nie wyrażała zgody na pobieranie przez L. M. w jej imieniu od najemcy kaucji w wysokości przekraczającej ustawy maksymalny próg. Pozwana nie była informowana

o wynajmowaniu części lokali, a środki pobrane z tego tytułu, w tym także kaucje nie były jej przekazywane. Tym samym wbrew stanowisku strony apelującej Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że szkoda, którą poniosła powódka P. Z. powstała jedynie przy okazji wykonywania przez L. M. powierzonych jej czynności w ramach udzielonego jej pełnomocnictwa, które jak słusznie wskazał również Sąd meriti stały się tłem wykorzystanym przez nią do wprowadzenia powódki w błąd co do rzeczywistego stanu pobrania środków pieniężnych i uzyskania nienależnego świadczenia. Sama polemika z taką decyzją sądu, bez wskazania argumentów, które podważałyby jej trafność i uzasadniałyby przyjęcie tezy apelującej, czyni zarzut oczywiście bezzasadnym.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji w zakresie w jakim wskazał, iż w realiach niniejszej sprawy nie zaktualizowały się również przesłanki odpowiedzialności pozwanej B. K. na podstawie art. 415 k.c. Sąd I instancji trafnie uznał, że w świetle okoliczności przedmiotowej sprawy nie jest możliwym postawienie B. K. zarzutu zawinionego zaniechania kontroli działań L. M., albowiem sposób jej działania tj. ukrywany przez administratorkę rzeczywisty charakter jej działalności uniemożliwiał podjęcie stosownych działań na tyle wcześniej, aby nie dopuścić do wyrządzenia szkody na rzecz P. Z.. Apelująca podnosząc, iż reakcja właścicielki na ostrzegawczy anonim wysłany w 2011 roku była spóźniona, a zatem do szkody doszło na skutek własnych zaniedbań pozwanej nie dostrzega, iż powódka dokonała wpłaty środków na początku 2011 roku, zaś anonimowe informacje o nieprawidłowościach wraz z listą 5 najemców miały miejsce w drugiej połowie 2011 roku. Tym samym brak było podstaw do uznania, by szkoda powódki była wynikiem niedołożenia przez pozwaną należytej staranności skutkującej przyjęciem, że ponosi ona odpowiedzialność względem powódki. Dlatego też rozstrzygnięcie Sądu I instancji w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanej B. K. było prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i nie obciążył powódki kosztami postępowania należnymi stronie pozwanej, uznając że w sprawie zachodzą szczególne okoliczności pozwalające na odstąpienie od podstawowej zasady rozstrzygania o kosztach procesu – odpowiedzialności za wynik na rzecz zasady słuszności. W rozpoznawanej sprawie za zastosowaniem przepisu art. 102 k.p.c. i nieobciążaniem powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego przemawiał przede wszystkim skomplikowany charakter przedmiotowej sprawy tak pod względem faktycznym, jak i prawnym. Istotne było przy tym to, iż powódka do czasu wydania prawomocnego orzeczenia, a zatem także po wydaniu rozstrzygnięcia przez Sąd pierwszej instancji, posiadała subiektywne przekonanie o zasadności swojego roszczenia w stosunku do pozwanej B. K.. Sąd Okręgowy wziął także pod uwagę sytuację finansową i szczególnie trudną sytuację życiową powódki.