

Sygn. akt III Ca 1114/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Barbara Braziewicz

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko I. Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 27 listopada 2014 r., sygn. akt II C 3821/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Barbara Braziewicz

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. wniosła o zapłatę kwoty 15.617,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi należnymi od kwoty 13.384,13 zł od dnia 1 marca 2012 r. solidarnie od pozwanych J. B., B. B. (1), K. B., E. B. oraz I. Ś., z tytułu czynszu za najem lokalu przy ul. (...) w G..

Nakazem zapłaty z dnia 30 listopada 2012 r., w sprawie o sygn. akt II NC 4524/12, powództwo uwzględniono w całości.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wniosła jedynie pozwana I. Ś.. Co do pozwanych J. B., K. B., E. B. oraz B. B. (1) nakaz zapłaty stał się prawomocny. W sprzeciwie pozwana I. Ś. podniosła, że B. B. (1), która podnajmowała jej pomieszczenia lokalu, nigdy nie informowała jej o istnieniu nakazu zapłaty ani o tym, że lokal jest zadłużony wobec Gminy G.. Pozwana wskazała, że opłacała czynsz B. i J. B. w wysokości 400 zł miesięcznie, w tym opłaty eksploatacyjne. Pozwana podniosła, iż nie ma żadnych obowiązków względem powódki, a mają je tylko najemcy. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, że zachowanie powoda narusza zasady współżycia społecznego zgodnie z art. 5 k.c. Jednocześnie pozwana wniosła o rozważenie obciążenia pozwanej należnością za zaległy czynsz proporcjonalną do podnajmowanej przez nią powierzchni od najemców lokalu

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo przeciwko I. Ś. i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 lutego 1995 r. w G. zawarto umowę najmu na czas nieokreślony pomiędzy Gminą G., w imieniu której działał Zarząd (...) w G., a J. B.. Przedmiotem umowy najmu był lokal mieszkalny nr (...) w budynku

nr (...) przy ul. (...) (poprzednio 1 M.) o powierzchni użytkowej 38,45 m². Najemca zobowiązał się w umowie do zapłaty czynszu według stawki za m² do dziesiątego każdego miesiąca z góry, a także do uiszczania opłat niezależnych za dostawę zimnej wody, odbiór ścieków, odbiór odpadów. J. B. oraz B. B. (1) nie mogli oddać lokalu całości czy w części w podnajem lub w bezpłatne używanie bez zgody powódki wyrażonej na piśmie. Aneks z dnia 26 października 2001 r., zawartym pomiędzy powódką a B. i J. B., zmieniono umowę najmu z dnia 1 lutego 1995r., w zakresie przedmiotu najmu, który co prawda dotyczył lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., jednakże wskazywał, że składa się on z 5 pokoi o powierzchni użytkowej 112,58 m². W lokalu tym w okresie spornym zamieszkiwało siedem osób: najemca J. B. oraz B. B. (1), ich dzieci E. B. i K. B. oraz wnuczka J. L., a nadto I. Ś. oraz P. Ś..

W okresie obejmującym roszczenie pozwu, tj. między majem 2009 r. a marcem 2012 r., pozwana I. Ś. zamieszkiwała w lokalu przy ul. (...) w G. wraz z synem P. Ś., zajmując dwa pokoje o powierzchni 39 m², na podstawie umowy podnajmu części lokalu zawartej z najemcami B. B. (1) oraz J. B.. Pozwana I. Ś. wraz z synem zgłoszona była w administracji budynku, celem naliczania stosownych opłat za eksploatację lokalu i dokonywała opłat w związku z podnajmem lokalu do rąk B. B. (1) w wysokości 400 zł miesięcznie.

Powódka nie wydawała najemcom lokalu, B. B. (1) i J. B., zgody na zawarcie umowy podnajmu części przedmiotowego lokalu pozwanej I. Ś.. Pozwana B. B. (1) dokonywała wpłat na rzecz powódki nieregularnie. Pismami z dnia 31 stycznia 2011 r. oraz z dnia 21 lipca 2011 r. powódka wzywała J. B., B. B. (1), E. B., K. B. oraz I. Ś. do zapłaty powstałych należności z tytułu zajmowanego lokalu mieszkalnego. Na dzień 29 lutego 2012r. zaległości z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal wynosiły 13.384,13 zł, zaś odsetki 2.232,92 zł.

W ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał powództwo wobec pozwanej I. Ś. za niezasadne. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia powołał przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a nadto poprzez odesłanie wynikające z art. 3 ust. 3 ustawy, również przepisy kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Zgodnie z art. 688¹ § 1 i 2 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy czym odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Stosownie do art. 688² k.c. bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego, w okresie objętym sporem pozwana I. Ś. łączyła z J. B. oraz B. B. (1) umowa podnajmu części lokalu przy ul. (...) w G.. Podkreślenia wymaga, iż wobec treści uzgodnień pozwanej I. Ś. z J. B. i B. B. (1) brak było podstaw do stwierdzenia, iż w niniejszej sprawie znajdzie zastosowanie przepis art. 688¹ § 1 i 2 k.c. W szczególności pozwanej została udostępniona jedynie część lokalu, stąd nie była uprawniona do korzystania z lokalu w takim zakresie, w jakim korzystali z niego jego najemcy, czy osoby pełnoletnie z najemcą mieszkające (art. 688¹ § 1 i 2 k.c.). Pozwana nie tworzyła również z tymi osobami wspólnego gospodarstwa domowego. Nadto, pozwana była zobowiązana wobec najemców do uiszczania miesięcznie należności za zajmowanie lokalu wraz z synem w wysokości przewyższającej proporcjonalnie liczbę mieszkańców w stosunku do naliczonych przez powódkę opłat. Opłaty związane z zajmowanym lokalem pozwana uiszczała zgodnie z umową najemcom, a nie powódkę. Ponadto najemcy uznali, iż pozwana nie musi posiadać wiedzy o istniejącym zadłużeniu wobec powódki, uznając, iż jest to ich sprawa jako najemców lokalu, a pozwanej ta kwestia nie dotyczy. Stosownie do art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Zdaniem Sądu Rejonowego, z uwagi na treść łączącej pozwaną z najemcami umowy, zawarli oni umowę podnajmu części lokalu powódki. Bez znaczenia dla oceny stosunku prawnego łączącego pozwaną z najemcami pozostaje natomiast kwestia, czy najemcy uiszczali podatek dochodowy od wpłacanych im przez pozwaną kwot. Bez znaczenia pozostaje również, że najemcy nie mieli zgody powódki na podnajem całości czy

części lokalu. Przy czym pozwana I. Ś. nie posiadała wiedzy, iż lokal, którego część podnajmuje, jest zadłużony wobec powódki Gminy G., sumiennie opłacając wynajmującym umówioną kwotę czynszu.

Sąd Rejonowy wskazał, że stronami umowy podnajmu lokalu jest dotychczasowy najemca, który korzysta z niego na podstawie umowy najmu zawartej z właścicielem lokalu lub osobą, której przysługuje inne prawo do lokalu, oraz podnajemca. Umowa podnajmu lokalu mieszkalnego jest umową konsensualną. W praktyce oznacza to, że do jej zawarcia wystarczy, aby strony złożyły zgodne oświadczenia woli w dowolnej formie w zakresie zobowiązania dotychczasowego najemcy do oddania podnajemcy określonego lokalu w całości czy w części do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony oraz zobowiązanie podnajemcy do uiszczania na jego rzecz umówionego czynszu. Zawarcie tej umowy wymaga co do zasady uzyskania uprzedniej zgody wynajmującego. W wypadku podpisania umowy pomimo braku zgody, wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, nie ma to jednak wpływu na ważność umowy podnajmu lokalu. Ponadto, podnajemca jest odpowiedzialny na równi z najemcą za to, że lokal będzie używany zgodnie z jego przeznaczeniem oraz właściwościami. Konsekwencją zawarcia umowy podnajmu jest to, iż wynajmujący nie może żądać od podnajemcy zapłaty czynszu określonego w podstawowej umowie najmu, gdyż czynsz ten płaci najemca, zarówno najemca, jak i podnajemca są natomiast odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu. Z uwagi na te rozważania Sąd przyjął, iż pozwana jako podnajemca nie była zobowiązana do zapłaty opłat na rzecz powódki, co zadecydowało o oddaleniu powództwa. O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości powódka, zarzucając Sądowi błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że na podstawie zebranego materiału dowodowego w okresie objętym sporem pozwana oraz J. i B. B. (1) łączyła ustną umowę podnajmu, podczas gdy zebrany w okolicznościach niniejszej sprawy materiał dowodowy powyższej okoliczności jednoznacznie nie wykazał, a w szczególności pozwana nie przedstawiła w toku postępowania przed Sądem żadnego dowodu, iż faktycznie rzekoma umowa podnajmu była przez strony rzeczywiście wykonywana; naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granicy swobodnej oceny dowodów, prowadzące do sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, mającą wpływ na rozstrzygnięcie, poprzez przyjęcie stanowiska, iż pozwana sumiennie opłacała wynajmującym umówioną kwotę czynszu, podczas gdy powyższej okoliczności nie potwierdzają żadne wiarygodne dowody, w szczególności pozwana nie przedstawiła dowodów wpłat w postaci potwierdzeń zapłaty, czy też przelewów bankowych, których okazanie potwierdzałoby, że pozwana rzeczywiście czynsz za podnajem regulowała, przez co – w świetle art. 6 k.c. – należy uznać przez pozwaną za nieudowodnioną oraz niewłaściwe uznanie przez Sąd, iż pozwana nie była uprawniona do korzystania z lokalu w takim zakresie, w jakim korzystali z niego pozostali najemcy, podczas gdy zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego nakazują zajęcie stanowiska, iż skoro pozwana zamieszkiwała lokal przy ul. (...) w G., to tym samym miała sposobność oraz możliwość korzystania z całego mieszkania, w którym zamieszkiwała, i tym samym znajduje do niej zastosowanie dyspozycja wynikająca z treści art. 688¹ § 1 i 2 k.c.; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 688¹ k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w przedmiotowej sprawie nie zachodzi podstawa do obciążania pozwanej należnościami z tytułu czynszu, podczas gdy powódka w toku postępowania wykazała, iż zgodnie z przepisem powyższego artykułu za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, a za taką osobę należy uznać pozwaną; art. 660 k.c. w zw. z art. 74 § 1 k.c. przez jego wadliwe niezastosowanie, i tym samym błędne uznanie przez Sąd, iż dowód ze świadków może zostać przeprowadzony na okoliczność faktu dokonania czynności prawnej w postaci zawarcia umowy podnajmu, podczas gdy okoliczności niniejszej sprawy wskazują, iż jeżeli umowa podnajmu została rzeczywiście zawarta na czas nieokreślony, to wymagało zachowania przez strony umowy formy pisemnej, a jeżeli strony zawarły umowę podnajmu w formie ustnej, to na fakt dokonania czynności prawnej, w której nie zastrzeżono wymaganej formy, nie jest dopuszczalny dowód z zeznań świadków, który to dowód został przez Sąd Rejonowy niezasadnie przeprowadzony i uznany za okoliczność wiarygodną. We wnioskach skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zgodnie z żądaniem pozwu tj. kwoty 15.617,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 13.384,13 zł od dnia 1 marca 2012 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów

zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, że pozwani J. i B. B. (1) zeznawali fałszywie co do zawarcia z pozwaną I. Ś. ustnej umowy podnajmu, gdyż wymienieni pozostają w dobrych relacjach, a sytuacja finansowa pozwanej jest fatalna. Pozwana korzystając z lokalu w celu zaspokojenia swych podstawowych potrzeb, musiała korzystać także z kuchni i łazienki, poza tym opiekowała się ona B. B. (1) i prowadziła z nią wspólne gospodarstwo domowe, tym bardziej, że dzieliła z pozostałymi najemcami obowiązki w postaci m.in. ponoszenia opłat czynszowych, opłat za media. Za tym, że pozwana była pełnoprawnym, pełnoletnim mieszkańcem lokalu świadczy również zgłoszenie jej jako lokatora mieszkania oraz podanie jej jako osoby wspólnie zamieszkującej z najemcami w ramach wywiadu środowiskowego. Odnośnie do wadliwej wykładni art. 688¹ k.c. powołano pogląd doktryny, zgodnie z którym podmiotami solidarnej odpowiedzialności są najemcy lokalu mieszkalnej i stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, które nie muszą być stroną stosunku najmu. Wobec tego powódka stanęła na stanowisku, iż pozwana spełnia przesłanki odpowiedzialności wymienione w art. 688¹ k.c., i nie zwalnia jej z odpowiedzialności nawet fakt zawarcia stosunku podnajmu. Odnośnie do naruszenia art. 660 k.c. w zw. z art. 74 § 1 k.c., skarżąca stanęła na stanowisku, że ewentualna umowa podnajmu, zawarta w formie ustnej w 2002 r., jest ważna, lecz powinna zostać potraktowana jako zawarta na czas nieoznaczony, bez względu na wolę stron w tym zakresie. Sąd natomiast winien zastosować art. 74 § 1 k.c., zabraniający przeprowadzania dowodów ze świadków na okoliczność dokonania czynności prawnej, a w konsekwencji pominąć wszelkie dowody na okoliczność zawarcia przez pozwaną umowy najmu lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu odwoławczym według właściwych norm.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwana nie korzystała z całego lokalu, lecz jedynie z części, stanowiącej uprzednio odrębny lokal. Nie prowadziła ona również z najemcami wspólnego gospodarstwa domowego, a na podstawie zawartej z najemcami umowy, uiszczała im opłaty z tytułu najmu części lokalu. Dla oceny odpowiedzialności pozwanej za powstałe względem powódki zadłużenie nie ma znaczenia niezgłoszenie wynajmującej zawarcia umowy podnajmu ani też brak zgody na zawarcie przedmiotowej umowy, gdyż nie wpływa to na ważność zawartej między stronami umowy a jedynie przyznaje powódce prawo do wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest nieuzasadniona, gdyż zaskarżony wyrok należy uznać za trafny.

Powołane w apelacji zarzuty dopuszczenia się błędu w ustaleniach faktycznych, naruszenia przepisów postępowania i prawa materialnego są chybione.

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne zarówno ustalenia faktyczne, jak i prawne poczynione przez Sąd Rejonowy, uznając, że nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przywoływania. Ustalenia te bowiem znajdują oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom powódki. Wnioski tego Sądu co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie, a zaoferowanych przez obie strony, równocześnie Sąd poddał wnikliwej i należytej ocenie cały materiał dowodowy zebrany w niej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów sformułowanych przez skarżącą dotyczących ustaleń faktycznych i oceny materiału dowodowego, wskazać należy, iż stanowią one jedynie nieuzasadnioną polemikę z ustaleniami Sądu Rejonowego. Co do kluczowego dla sprawy ustalenia o wiążącym pozwaną z J. i B. B. (1) stosunku podnajmu, to znajduje ono potwierdzenie nie tylko w prawidłowo ocenionych i spójnych zeznaniach świadków i pozwanej, lecz również koresponduje z oświadczeniem najemcy z dnia 15 października 2009 r., notabene złożonym przez samą powódkę do akt sprawy (k. 21 akt). W dokumencie tym zawarte jest wyraźne odrębne oświadczenie najemcy

J. B., iż część wynajmowanego przez niego lokalu podnajmuje on pozwanej I. Ś. i jej synowi P. Ś.. Zatem co najmniej od października 2009r. powódka wiedziała o powyższym fakcie. Jeśli chodzi o zastrzeżenia dotyczące wiarygodności zeznań świadków małżonków B., to fakt pozostawania w dobrych stosunkach z pozwaną nie podważa w żaden sposób ich wiarygodności i prawdziwości. Tym bardziej, że małżonkowie B. zeznając rzekomo na korzyść pozwanej, jednocześnie pogarszali swoją sytuację względem powódki, bowiem przy wyłączeniu odpowiedzialności za powstałe zadłużenie czynszowe pozwanej w większym stopniu ponosili oni za nie odpowiedzialność wobec powódki. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika także, jak słusznie przyjął Sąd meriti, by pozwana była członkiem gospodarstwa domowego państwa B.. Uiszczane przez nią opłaty z tytułu użytkowania mieszkania stanowiły realizację jej zobowiązania, a ewentualna pomoc świadczona B. B. (1) nie wskazuje sama w sobie, iż pozwana była pełnoprawnym domownikiem najemców. Ponadto, ze względu na wydzielenie części lokalu, zajmowanego przez pozwaną (uprzednio był to odrębny lokal), nie można zasadnie twierdzić, iż korzystała ona z całego mieszkania. Także w tym zakresie wnioski Sądu meriti były zasadne. W świetle wymienionych dowodów, nie budziło zatem wątpliwości zawarcie umowy podnajmu przez pozwaną z J. i B. B. (1), z której pozwana wywiązywała się sumiennie opłacając wynajmującym umówioną kwotę czynszu. Równocześnie słusznie uznał Sąd meriti, iż pozwana była uprawniona do korzystania z lokalu jedynie w ograniczonym zakresie uzgodnionym z małżonkami B..

W tym miejscu należy wskazać, iż nie zachodziła podstawa do pominięcia dowodu z zeznań świadków na okoliczność zawarcia umowy podnajmu. Pomijając fakt, iż ograniczenia dowodowe wskazane w art. 74 k.c. dotyczą, w świetle art. 246 k.p.c., postępowań między stronami wykazywanej czynności prawnej, podkreślić trzeba, iż nie stosuje się ich, gdy zachowanie formy pisemnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej (art. 74 § 1 zd. 2 k.c.). Natomiast powoływany art. 660 k.c. zastrzega, iż niezachowanie formy pisemnej dla umowy najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok, skutkuje poczytaniem umowy za zawartą na czas nieoznaczony. Forma pisemna jest więc zastrzeżona dla wywołania określonych skutków czynności prawnych, a więc nie dla celów dowodowych. Niezasadny okazał się więc zarzut naruszenia prawa materialnego, a to przepisów art. art. 660 k.c. w zw. z art. 74 § 1 k.c.

Podobnie, Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 688¹ k.c. Zgodnie z art. 688¹ § 1 i 2 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, przy czym odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania. Przepis ten ma na celu wzmocnienie pozycji wynajmującego w stosunku najmu lokalu: ułatwia mu bowiem realizację wierzytelności oraz minimalizuje ryzyko niezaspokojenia. Odpowiedzialność mieszkańców powstaje niezależnie od tego, czy zajmują oni lokal za zgodą wynajmującego bądź wywodzą swe uprawnienie do zamieszkiwania z obowiązku alimentacyjnego obciążającego najemcę, czy też pozostają w lokalu bezprawnie, bez zgody wynajmującego. Należy zauważyć, iż przepis ten także nie różnicuje sytuacji osób w nim wymienionych, w zależności od tego, czy nawiązały z najemcą stosunek obligacyjny czy też nie. Jednakże odpowiedzialność osób stale mieszkających z najemcą nie jest odpowiedzialnością bezlimitową i została ograniczona do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Rozszerzenie odpowiedzialności obejmuje ściśle określone podmioty, których nie wiąże z wynajmującym żaden stosunek prawny, lecz które korzystają z przedmiotu najmu wspólnie z najemcą. Mając na względzie ratio legis wspomnianego przepisu oraz jego charakter, nie można uznać, by za osobę pełnoletnią, stale zamieszkującą z najemcą mógł uchodzić podnajemca lokalu, który nie korzysta z całego lokalu, w takim zakresie w jakim korzystają z niego najemcy i osoby korzystające z przedmiotu najmu wspólnie z najemcą. Skoro pozwana korzysta jedynie z około 35 m² udostępnionej jej części mieszkania, o łącznej powierzchni 112,58m², zatem z jego części stanowiącej niegdyś odrębny lokal, to trudno przyjąć, iż powinna ponosić opłaty tak czynszowe jak i eksploatacyjne za cały lokal i pozostałe cztery osoby z rodziny B. go zajmujące. Przepisy kodeksu cywilnego wprost wskazują obowiązki podnajemcy względem wynajmującego (art. 675 § 1 i 2 k.c.). Wśród tych zobowiązań nie wskazano odpowiedzialności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu względem wynajmującego. Podnajemca w tym zakresie ma własne zobowiązanie, wynikające ze stosunku prawnego łączącego go z najemcą. Pozwana wykazała, iż wywiązywała się względem małżonków B. ze swojego zobowiązania. Należy zauważyć, iż oddanie rzeczy najętej w podnajem pozostaje w zasadzie bez wpływu na

treść stosunku prawnego łączącego najemcę z wynajmującym. W konsekwencji, zasadnie uznano, iż pozwana jako podnajemca nie odpowiada względem wynajmującego za dochodzone pozwem zobowiązania.

Konkludując, zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a zarzuty podniesione w apelacji nie mogły odnieść skutku.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c., apelację powódki oddalono, jako bezzasadną. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalona w oparciu o § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013 poz. 461 z późn. zm.).

SSO Barbara Braziewicz