

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 października 2012 roku strona powodowa (...) S.A. z siedzibą w W. (wcześniej S.A.Z) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej - Przedsiębiorstwa (...) S.A. z siedzibą w W. kwoty 138.276,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty:

- 13.625,61 zł od dnia 22 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,
- 13.294,40 zł od dnia 24 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,
- 10.851,69 zł od dnia 26 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
- 45.633,00 zł od dnia 18 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 34.411,77 zł od dnia 3 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,
- 20.458,86 zł od dnia 8 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż w dniu 4 listopada 1998 r. pomiędzy powódką, a (...)Agencja Mieszkaniową (dalej: (...)) została zawarta umowa najmu lokalu położonego przy ul. (...) w W. na czas nieoznaczony. Następnie w dniu 25 kwietnia 2002 r. na wniosek Z. S., prezesa zarządu pozwanej spółki, na podstawie ustnej umowy, pozwany podnajął lokal i został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym pod adresem przedmiotowego lokalu. Ponadto wskazano, iż w dniu 13 lutego 2008 r. pomiędzy stronami zostało zawarte porozumienie, mocą którego postanowiono, iż strona powodowa zobowiąże się do podnajmowania nieruchomości na rzecz wskazanego przez Z. S. podmiotu, aż do czasu uzyskania przez ten podmiot od (...) na przeniesienie na niego praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu. Następnie w dniu 30 września 2009 r. strona powodowa skierowała do (...) pismo, w którym wypowiedziała umowę najmu za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 marca 2010r. W związku z powyższym, w dniu 26 lutego 2010r. strona powodowa wypowiedziała umowę podnajmu stronie pozwanej za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 marca 2010r. Pomimo licznych wezwań kierowanych do strony pozwanej w przedmiocie wydania lokalu, strona pozwana nadal zajmowała przedmiotowy lokal i dopiero został on protokolarnie przejęty przez (...) i stronę powodową w dniu 23 marca 2011 r. Wskazano dalej, iż strona pozwana bezumownie korzystała z lokalu od stycznia 2010 r., kiedy to upływał okres wypowiedzenia umowy podnajmu, aż do miesiąca marca 2011r. W związku z powyższym, jak dalej podnoszono, (...) stosownie do postanowień umowy naliczał kary umowne w wysokości pięciokrotnej dziennej stawki czynszu za każdy dzień zwłoki łącznie z kwotą czynszu wg. umowy i obciążył tymi karami stronę powodową jako najemcę lokalu. Na skutek braku uregulowania należności za niewydanie lokalu w oznaczonym terminie, zarówno przez stronę powodową, jak i pozwaną, (...) wszczęło kilak sądowych postępowań o zapłatę w/w kary umownej i czynszu. Strona powodowa w tych postępowaniach była stroną pozwaną jako stroną umowy najmu. Powódka zaś mając na uwadze faktycznego użytkownika lokalu przypozwała pozwaną do spraw, która z kolei w każdym z wszczętych postępowań zgłaszała interwencję uboczną z pełną świadomością istnienia roszczenia regresowego. Jak dalej wskazywano, ostatecznie postępowania o sygnaturze akt: VIII GC 1499/10 i VIII GC 1162/10 zakończyły się obowiązkiem zapłaty przez powódkę kwot: 13.625,61 zł, 13.294,40 zł, 10.851,69 zł, 45.633 zł, 34.411,77 oraz 20.458,86 zł. Z uwagi na fakt, iż strona powodowa uregulowała powyższe należności na rzecz WAM, w związku z czym stało się wymagalne roszczenie do strony pozwanej. Podniesiono także dalej, że z uwagi na fakt, iż roszczenie wobec WAM uregulowane zostało z odsetkami powódka w niniejszej sprawie dochodzi kwot skapitalizowanych z odsetkami na dzień zapłaty na rzecz WAM łącznie z odsetkami od dnia uregulowania należności przez powódkę do dnia zapłaty.

W dniu 19 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w sprawie XXVI GNc 494/12, mocą którego zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej żadaną przez nią kwotę w całości. Nakaz zapłaty doręczono pozwanemu w dniu 27 grudnia 2013 r. (k. 212 i 216v).

W dniu 9 stycznia 2013 r. strona pozwana- Przedsiębiorstwo (...) S.A. z siedzibą w W. złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty (k. 218 i nast.). Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, że umowa podnajmu pomiędzy powódką, a pozwaną nie została skutecznie wypowiedziana z uwagi na omyłkę pisarską zawartą w piśmie powódki z dnia 26 lutego 2010 r., a nadto, iż pozwana nie powinna być obciążana karami umownymi naliczonymi przez (...) Agencję Mieszkaniową powódce, w związku z rozwiązaniem umowy najmu z dnia 4 listopada 1998 r. Strona pozwana zakwestionowała również wysokość dochodzonego roszczenia.

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 listopada 1998 r. pomiędzy (...) Agencją Mieszkaniową (dalej: (...)), jako wynajmującym, a (...) S.A. w W., jako najemcą, została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego nr (...), położonego w W. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 204,41 m². Zgodnie z postanowieniami umowy, najemca nie mógł bez pisemnej zgody wynajmującego oddawać wynajętego lokalu użytkowego lub jego części w podnajem lub w bezpłatne używanie, pod rygorem wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (§ 6). Wynajmujący pobierał od najemcy celem wpłaty na rzecz dostawców mediów, opłaty za następujące świadczenia dodatkowe: ogrzewanie lokalu, dostarczanie ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków do kanalizacji publicznej, wywóz nieczystości, stosownie do obciążeń wynajmującego z tego tytułu (§ 9). Czynsz miesięczny strony ustaliły od dnia 1.12.1998 r. na kwotę 6.175,61 zł, która obejmowała podatek VAT. Czynsz miał być płatny przelewem bankowym z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca, za który przypadała należność - na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego i doręczonej najemcy. Za uchybienia terminu płatności wynajmującemu należały się odsetki umowne wyższe o 30% od ustawowych za każdy dzień opóźnienia. Wysokość czynszu podlegała waloryzacji, nie częściej niż raz na kwartał. O zmianie wysokości czynszu wynajmujący zawiadamiał pisemnie najemcę bez konieczności wypowiedzenia warunków umowy (§ 14 ust. 1-3). Razem z czynszem najemca zobowiązany był do uiszczenia na rzecz wynajmującego opłat z tytułu świadczeń dodatkowych, określonych w § 9, według stawek odpowiadających obciążeniom wynajmującego z tego tytułu, średnia miesięczna wysokość tych opłat od grudnia 1998 r. wynosiła wraz z podatkiem VAT kwotę 1.114,33 zł. Do dokonywania tych opłat zastosowanie miał § 14 ust. 2, a ich wysokość mogła ulec zmianie w przypadku zmiany cen za te usługi. W przypadku tej zmiany najemca zobowiązany był do uiszczenia tych opłat według nowych stawek, a wynajmujący obowiązany był powiadomić najemcę o zmianie cen w terminie 14 dni od uzyskania wiadomości o zmianie (§ 15 ust. 1-4). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, zaś strony były uprawnione do jej wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego z uzasadnionych przyczyn, z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia (§ 17 ust. 1-2). Lokal miał zostać wydany wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy (§ 20 ust. 1). W przypadku zwłoki ze strony najemcy w opróżnianiu i oddaniu przedmiotu najmu, najemca miał płacić wynajmującemu karę konwencjonalną w wysokości pięciokrotnej stawki dziennej czynszu za każdy dzień zwłoki oraz wyrównać stratę powstałą wskutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, a ponadto zapłacić miał czynsz według tej umowy (§ 21 pkt 5). W dniu 3 sierpnia 2000 r. strony zawarły aneks do umowy najmu, którym został podwyższony czynsz do kwoty 6.982,64 zł (28,00 zł/m²), powiększonej o 22% VAT. Wysokość czynszu miała być waloryzowana nie częściej niż raz na kwartał o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS począwszy od dnia 1.12.2001 r. (Dowód: Umowa z dnia 4 listopada 1998 r.(k. 49 i nast.) oraz aneks z dnia 3 sierpnia 2000 r. do umowy z dnia 4 listopada 1998 r.(k.61 i nast.)).

W dniu 25 kwietnia 2002 r., na wniosek Z. S., Prezesa Zarządu pozwanej spółki tj. Przedsiębiorstwa (...) S. A., na podstawie ustnej umowy ze stroną powodową, pozwana podnajęła przedmiotowy lokal i została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod adresem przedmiotowego lokalu (okoliczność bezsporna).

W dniu 13 lutego 2008 r. pomiędzy (...)spółka prawa angielskiego w L. a (...). oraz Z. S. zostało zawarte porozumienie, w którym strony postanowiły w punkcie 1.2.2, że (...). zawrze z podmiotem wskazanym przez Z. S. umowę, na podstawie której (...) zobowiąże się podjąć wszelkie możliwe działania, jakie okażą się niezbędne do wstąpienia przez podmiot wskazany przez Z. S. w ogół praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni ogółem 204 m2, zlokalizowanego w W. przy ul. (...), zawartej z (...). Do czasu wstąpienia przez podmiot wskazany przez Z. S. w ogół praw i obowiązków wynikających z tej umowy, (...) zobowiązał się do podnajmowania tego lokalu na rzecz wskazanego przez Z. S. podmiotu. W związku z tym lokal użytkowy przy ul. (...) w W. został podnajęty spółce (...), na podstawie umowy ustnej, i w tym lokalu została zarejestrowana siedziba tej spółki. (Dowód: Porozumienie zawarte w dniu 13 lutego 2008 r.(k.64 i nast.)).

W dniu 30 września 2009 r. strona powodowa skierowała do (...) pismo, w którym wypowiedziała umowę najmu nieruchomości za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 marca 2010 r. (Dowód: Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 30 września 2009 r.(k.71)).

W związku z powyższym pismem dnia 26 lutego 2010 r. strona powodowa wypowiedziała także umowę podnajmu spółce (...) za 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 marca 2010 r. (Dowód: Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy podnajmu z dnia 26 lutego 2010 r.(k.73)).

Pomimo wezwań do opróżnienia i wydania lokalu na rzecz (...), strona pozwana nadal zajmowała przedmiotowy lokal i dopiero na skutek wspólnego wejścia (...) i powódki do lokalu, został on protokolarnie przejęty przez (...) w dniu 23 marca 2011 r., bez uczestnictwa pozwanej .Strona pozwana bezumownie korzystała z lokalu od 1 kwietnia 2010 r., kiedy to upłynął okres wypowiedzenia umowy podnajmu, aż do 23 marca 2011 r., tj. wspólnego wejścia (...) i (...) do lokalu. W związku z niewydaniem lokalu przez stronę powodową , zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 4 listopada 1998 r., (...) naliczał kary umowne w wysokości pięciokrotnej dziennej stawki czynszu za każdy dzień zwłoki, plus dodatkowo czynsz według umowy i obciążył tymi karami powódkę jako najemcę lokalu Następnie strona powodowa przekierowywała wszelkie wezwania do zapłaty na rzecz pozwanej , jako faktycznego użytkownika lokalu. Powódka nie miała możliwości fizycznego zwrócenia lokalu do (...), gdyż nie była w jego posiadaniu. Pozwana użytkowała przedmiotowy lokal jako siedzibę swojej działalności i pomimo wezwań uporczywie uchylała się od protokolarnego zdania lokalu na rzecz (...). (Dowód: zeznania M. S. złożone w charakterze strony, k-277).

Na skutek braku uregulowania należności za niewydanie lokalu w oznaczonym terminie, zarówno przez stronę powodową , jak i przez pozwana , (...) wszczęło postępowania sądowe o zapłatę w/w kar umownych i czynszu. Stroną pozwaną w tych postępowaniach była (...) S.A , jako strona umowy najmu, natomiast mając na uwadze faktycznego użytkownika lokalu, przypozwała (...) S.A do powyższych spraw, a (...) S.A zgłosiła interwencję uboczną. (Dowód: odpisy wyroków wraz z uzasadnieniami (k.75-109), pisma procesowe (...)) (k. 111-116)).

Postępowania o sygnaturze akt: VIII GC 1499/10 i VIII GC 1162/10 zakończyły się obowiązkiem zapłaty przez stronę powodową na rzecz (...)następujących kwot: 13.625,61 zł, 13.294,40 zł 10.851,69 zł, 45.633,00 zł, 34.411,77 zł i 20.458,86 zł. Powódka uregulowała powyższe należności na rzecz (...) i w związku z powyższym domaga się zwrotu przedmiotowych kwot od strony pozwanej jako faktycznego użytkownika lokalu. W związku z faktem, że roszczenie wobec (...) uregulowane zostało z odsetkami, powódka dochodził kwot skapitalizowanych z odsetkami na dzień zapłaty na rzecz (...) plus odsetki od dnia uregulowania należności przez powódkę do dnia zapłaty (Dowód: potwierdzenia przelewów – k. 118-123).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez stronę powodową, których autentyczność oraz treść nie była przez stronę pozwana kwestionowana. Sąd oparł swe ustalenia głównie na

treści umowy najmu oraz pozostałych dokumentach dołączonych do pozwu, a nadto na zeznaniach stron M. S. (k. 276-278) i czyściwo Z. S. (k. 278-279).

Sąd uznał za wiarygodne zeznania M. S. w zakresie w jakim zeznała ona, iż całość roszczenia dochodzonego w niniejszej sprawie powstała na skutek podnajmu lokalu na ul. (...) w W., który to lokal pozwana podnajmowała od powódki, a której właścicielem był (...). Nadto zeznała ona, iż pozwana często miała problemy z płatnościami za przedmiotowy lokal, a po wypowiedzeniu umowy podnajmu przestała płacić w ogóle mimo, że nadal lokal zajmowała. Sąd uznał także za wiarygodne jej zeznania w tej części, w której wskazała, iż w piśmie zawierającym wypowiedzenie umowy podnajmu lokalu przy ul. (...) zamiast (...) oraz stwierdzenie, że przedmiotowa nieruchomość należy do zasobów Agencji (...), stanowiło oczywistą omyłkę pisarską, z czego pozwana zdawała sobie sprawę, bowiem strony łączyły jedynie dwa stosunki najmu lokali przy ul (...) 10. Dodała również, iż w pismach wymienianych pomiędzy stronami po wypowiedzeniu umowy najmu, pozwana nigdy nie podnosiła tego argumentu.

Ponadto Sąd uznał za wiarygodne zeznania strony pozwanej Z. S. w zakresie w jakim zeznał on, iż pozwana podnajmowała od powódki lokal przy ul. (...) w W., zaś nigdy nie wynajmowała lokalu przy ul (...) w W. oraz, że pozwana okresowo zalegała z płatnościami z tytułu opłat czynszowych za podnajmowany lokal. Z. S. potwierdził również, że na piśmie zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy podnajmu przy potwierdzeniu otrzymania dokumentu i podpisie pracownika pozwanej widnieje pieczęć (...). W pozostałym zakresie zeznania pozwanego nie wniosły nic istotnego do sprawy, toteż zostały pominięte przy ustalaniu stanu faktycznego.

Wobec postanowień dowodowych strona pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości jako zasadne.

Nie ulega wątpliwości, iż strony łączyła umowa najmu, która uregulowana jest w art. 659-692 k.c. Zgodnie z art. 659 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.

Do podstawowych obowiązków wynajmującego należy zatem oddanie w najem przedmiotu najmu, a najemcy zapłata czynszu. Pozwany nie wywiązał się z ciężącego na nim obowiązku zapłaty czynszu. Nadto po wypowiedzeniu umowy najmu pozwany nie opuścił wynajmowanego lokalu, co doprowadziło do obciążenia powoda karami umownymi przez (...).

Zgodnie z treścią art. 668 § 1 zd. 1 kc najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania.

Co prawda umowa z dnia 4 listopada 1998 roku zawarta pomiędzy stroną powodową, a (...) zabraniała podnajmu lokalu przez powódkę, jednakże podnajem lokalu przez nią wbrew postanowieniom umowy o najmie nie powoduje jednak nieważności umowy podnajmu. Oddanie przez najemcę lokalu, jego części lub całego lokalu w podnajem albo do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego naraża najemcę jedynie na sankcję przewidzianą w art. 667 § 2 k.c., tj. na rozwiązanie najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Na skutek braku uregulowania należności za niewydanie lokalu w oznaczonym terminie, zarówno przez powódkę jak i stronę pozwaną, (...) wszczęło postępowania o zapłatę w/w kary umownej i czynszu. Stroną pozwaną w tym postępowaniach była powódka jako strona umowy najmu. Mając natomiast na uwadze faktycznego użytkownika lokalu strona powodowa przypozwała (...) S.A do wszczętych spraw, a (...) S.A zgłosił interwencję uboczną, przez co w uznaniu Sądu potwierdził istnienie roszczenia regresowego.

Zgodnie bowiem z treścią art. 668 § 1 zd. 2 kc w razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu. Nie ulega zatem wątpliwości, że zarówno powód, jak i pozwany byli w tym zakresie

z mocy ustawy dłużnikami solidarnymi w rozumieniu art. 366 § 1 kc. Obaj zatem zobowiązani byli solidarnie do opuszczenia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez powoda z (...) ostatecznie z dniem 31 marca 2010r.

Zgodnie zaś z treścią art. 366 § 1 kc kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, w uznaniu Sądu Okręgowego strona powodowa ma zatem prawo do domagania się od pozwanej zwrotu świadczenia, jakie spełniła na rzecz (...), łącznie z karami umownymi, które zostały względem niej naliczone przez (...) z uwagi na nie opróżnienie lokalu przez pozwaną w przewidzianym terminie. Zgodnie z art. 376 § 1 kc jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między współdłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych.

W niniejszej sprawie stosunek podnajmu całego lokalu przez powódkę na rzecz pozwanej uzasadnia zwrot przez pozwaną na rzecz powódki całości uiszczonego przez stronę powodową świadczenia na rzecz (...). Pozwana była bowiem jako podnajemca jedynym beneficjentem najmu lokalu przy ul. (...).

Przechodząc do dalszych zarzutów strony pozwanej, w ocenie Sądu Okręgowego nie sposób zgodzić się ze stroną pozwaną, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy podnajmu, z uwagi na omyłkę pisarską zawartą w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy podnajmu z dnia 26 lutego 2010r. Należy bowiem mieć na względzie, iż pomiędzy powódką, a pozwaną w dniu 13 lutego 2008r. zostało zawarte tylko i wyłącznie jedno porozumienie, czego strona pozwana nie kwestionowała, a celem tego porozumienia było podnajęcie lokalu położonego przy ul. (...) w W.. Znamiennym jest także fakt, iż strona pozwana uczestniczyła w charakterze interwenienta ubocznego w postępowaniach wytoczonych przeciwko powódce przez (...), a zatem nie mogła pozostawać w błędzie co do oświadczenia woli złożonego przez powódkę w zakresie wypowiedzenia umowy podnajmu. W ocenie Sądu Okręgowego strona pozwana doskonale wiedziała, że wypowiedzenie umowy podnajmu dotyczy tylko i wyłącznie lokalu przy ul (...), będącego w zasobach (...), a zatem nieuprawnione jest stanowisko pozwanej, że umowa podnajmu nie została skutecznie i prawidłowo rozwiązana.

Dodatkowo należy wskazać jedynie, że kwestia prawidłowości rozwiązania umowy podnajmu pomiędzy powódką, a pozwaną, w postępowaniach na podstawie których powódka dochodzi swojego roszczenia była bezsporna. Zarówno Sąd Rejonowy, jak i Sąd Okręgowy rozpoznający apelację, w sprawach, których wyroki stanowiły podstawę pozwu nie miały żadnych wątpliwości, iż umowa podnajmu została prawidłowo i skutecznie rozwiązana. Znamiennym jest również to, że w istocie fakt ten potwierdziła także sama pozwana, która choć z opóźnieniem, ale ostatecznie lokal opuściła.

Niezależnie jednak od samej treści oświadczenia o wypowiedzeniu umowy podnajmu to należy zauważyć, że zgodnie z treścią art. 668 § 2 kc stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

Ostatecznie postępowania w sprawach o sygn. VIII GC 1499/10 i VIII GC 1162/10 zakończyły się obowiązkiem zapłaty przez stronę powodową na rzecz (...) następujących kwot: 13.625,61, 13.294,40 zł, 10.851,69 zł, 45.633,00 zł, 34.411,77 zł oraz 20.458,86 zł. Nie było kwestią sporną, iż strona powodowa uregulowała powyższe należności na rzecz (...), w związku z czym wymagalne stało się roszczenie do strony pozwanej.

Sąd Okręgowy podziela zatem stanowisko strony powodowej, iż w zasadzie to pozwana jako jedyna ponosi winę za zaistniałą sytuację i tak wysokie zobowiązania. Co prawda to powódka była stroną umowy najmu zawartej z (...) i tym samym została zmuszona do zapłaty, jednakże wyłącznym użytkownikiem przedmiotowego lokalu, co także nie było kwestionowane była strona pozwana. W uznaniu Sądu Okręgowego zatem, to na pozwanej ciąży obowiązek

ostatecznej spłaty zobowiązania, które powódka musiała ponieść w związku z niewydaniem lokalu w terminie, co zresztą podkreślano już w uzasadnieniach orzeczeń wydanych przez Sąd Rejonowy i Sąd Okręgowy w w/w sprawach..

Mając powyższe na uwadze należy przyjąć, iż roszczenie powódki przeciwko stronie pozwanej zostało wykazane zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, a zatem zasługiwało na uwzględnienie w całości. Pozwany zaś w ocenie Sądu Okręgowego nie wykazał któregokolwiek ze swoich twierdzeń podniesionych w sprzeciwie od nakazy zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym

Wysokość zasądzzonego roszczenia stanowi suma należności uregulowanych przez powódkę na rzecz (...) z tytułu kar umownych i czynszu za najem lokalu przy ul (...) wraz ze skapitalizowanymi odsetkami na dzień uregulowania zobowiązania przez powódkę. W uznaniu Sądu z dołączonych do pozwu dowodów w postaci potwierdzeń wykonania przelewów (k-118-123) wynikają poszczególne kwoty, które zostały uiszczone przez powódkę na rzecz (...) przy uwzględnieniu skapitalizowanych odsetek na datę dokonania przelewów.

Skoro powódka uiszczała na rzecz (...) kwoty dochodzone w niniejszej sprawie zasadnym było także zasądzenie odsetek ustawowych co do kwoty 13.625,61 zł od dnia 22 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 13.294,40 zł od dnia 24 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 10.851,69 zł od dnia 26 maja 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 45.633,00 zł od dnia 18 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 34.411,77 zł od dnia 3 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, co do kwoty 20.458,86 zł od dnia 8 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, tj. od dni następujących po dniu wymagalności roszczenia względem pozwanej, a mianowicie dni następujących po dniu uiszczenia wskazanych kwot przez powoda na rzecz (...).

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. § 2 stanowi, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. regulującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. W niniejszej sprawie Sąd uwzględnił powództwo w całości dlatego też to pozwana obowiązana jest zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty procesu. Warunkiem zasądzenia od strony przegrywającej na rzecz przeciwnika kosztów procesu jest, zgodnie z art. 109 k.p.c., zgłoszenie żądania, który w niniejszej sprawie został spełniony, albowiem wniosek taki został zgłoszony w pozwie (k. 2).

W skład kosztów należnych stronie powodowej wchodzi: opłata od pozwu w kwocie 6.914 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600,00 zł (§ 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w sentencji.

(...)

1. (...):

a) (...),

2. (...)