

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z o wydanie lokalu socjalnego na skutek apelacji wniesionej przez powódkę od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 16 kwietnia 2012 r.

Czy w przypadku wydania przez Sąd orzeczenia o nakazaniu opróżnienia lokalu socjalnego - na podstawie art. 14 ust 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zmianami) — istnieje obowiązek orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy?

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w S. wydanym w sprawie [...]:

1. nakazał pozwanym E. S., K. M. oraz małoletnim K. P. i K. P., aby opróżnili i wydali powodowi Gminie Miasto S. lokal socjalny położony w S. przy ul. K., w stanie wolnym od osób i rzeczy,
2. ustalił, iż pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
3. wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaoferowania pozwanym przez Gminę Miasto S. lokalu socjalnego,
4. odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

Lokal położony w S. przy ul. K. o łącznej powierzchni użytkowej 30,66 m² składający się dwóch pokoi, wnęki kuchennej oraz łazienki i w. c. usytuowanych poza obrysem mieszkania stanowi własność Gminy Miasto S. W dniu 8 lipca 2008r. pomiędzy Gminą Miasto S., a pozwaną E. S. zawarta została umowa najmu lokalu

socjalnego położonego w S. przy ul. K. Zgodnie z § 12 umowy zawarta ona została na czas oznaczony do dnia 9 maja 2010r. z możliwością przedłużenia na następny okres. Jako uprawniony do zamieszkiwania w lokalu został wskazany w umowie najmu P. S. Pozwana K. M. nie została wymieniona w umowie najmu z dnia 8 lipca 2008 r. jako osoba uprawniona do zamieszkiwania, mimo że w lokalu zamieszkuje wraz matką od lat 90-tych. Pomiędzy stronami nie doszło do przedłużenia terminu obowiązywania umowy najmu lokalu socjalnego, z uwagi na zaległości w uiszczaniu opłat czynszowych. Zaległość z powyższego tytułu na dzień 13 grudnia 2011 r. przewyższała kwotę 8.000 zł. Pismem z dnia 16 grudnia 2011 r. powódka wezwała pozwanych E. S. i P. S. do niezwłocznego opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. K. Jednocześnie wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 244 zł tytułem kosztów windykacji. W tym samym piśmie powódka poinformowała pozwanych, że nieopuszczenie i niewydanie spornego lokalu w wyznaczonym terminie skutkować będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego w celu przeprowadzenia eksmisji. Pozwana E. S. ma 59 lat. Utrzymuje się z renty inwalidzkiej w wysokości 687 zł. Gospodarstwo domowe prowadzi wspólnie z córką K. M. Pozwana K. M. ma 23 lata. W lokalu przy ul. K. mieszka wraz z matką E. S. i dwójką małoletnich dzieci – K. P. i K. P. Aktualnie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w postaci zasiłku rodzinnego w wysokości 306 zł. Z uwagi na ciężką sytuację materialną rodziny poszukuje zatrudnienia i chce spłacić zadłużenie spornego lokalu. Pozwani nie mają tytułu prawnego do jakiegokolwiek lokalu, do którego mogliby się przeprowadzić.

W powyższym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo wytoczone w oparciu o treść art. 222 § 1 kc za zasadne. Sąd ten wskazał, że poza sporem w sprawie pozostawała okoliczność, że pozwani zajmują lokal położony przy ul. K. bez żadnego tytułu prawnego. Pozwane E. S. i K. M. nie negowały twierdzeń powódki, co do tego, że faktycznie w dalszym ciągu bezumownie wraz z dwójką małoletnich dzieci zamieszkują w powyższym lokalu mieszkalnym, bowiem nie doszło pomiędzy stronami do przedłużenia czasu trwania umowy najmu lokalu socjalnego. Z powyższych względów Sąd *meritii* uznał za zasadne żądanie powódki o nakazanie pozwanym, aby opróżnili lokal mieszkalny położony w S. przy ul. K. i wydali go Gminie Miasto S. w stanie wolnym od osób i rzeczy. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani nie wykazali w toku postępowania, iż przysługuje im jakiegokolwiek uprawnienie hamujące prawa właściciela, dlatego też na podstawie art. 222 §1 kc

Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt I sentencji wyroku. Sąd I instancji w dalszej kolejności wskazał, iż rozważenia jeszcze wymagało, czy pozwanym przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (art. 14 ust I ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego). Sąd I instancji wskazał w tym zakresie, iż strona powodowa zaprezentowała na rozprawie w dniu 12 marca 2012 r. stanowisko wielokrotnie wyrażane przez Sąd w niniejszym składzie, a więc, że Sąd orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego jedynie w przypadku orzekania o eksmisji z „lokalu” a nie z „lokalu socjalnego”. Ta konstatacja - w ocenie Sądu I instancji - wynika z treści z art. 14 ust I cytowanej ustawy, iż w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy przy uwzględnieniu rozróżnienia definicji „lokalu” i „lokalu socjalnego” zawartych w art. 2 ustawy. Nie mniej jednak w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że z uwagi na sytuację rodzinną i zdrowotną pozwanych za orzeczeniem uprawnienia do lokalu socjalnego przemawiają zasady współżycia społecznego. Według Sądu eksmitowanie matki z dwójką małoletnich dzieci, utrzymującej się z zasiłku rodzinnego i pomocy MOPR oraz E. M. osiągającej dochód jedynie w formie renty inwalidzkiej — bez uprawnienia do lokalu socjalnego byłoby niesprawiedliwe. Sąd Rejonowy uznał zatem - na zasadzie *argumentum a major ad minus*, że skoro możliwe jest w wyjątkowych sytuacjach orzeczenie o lokalu socjalnym - w wyroku następczym, po orzeczeniu przez Sąd eksmisji wobec osoby która samowolnie zajęła lokal - to uprawnione jest także, na zasadzie celowości, przyznanie tego lokalu w niniejszej sprawie. Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy orzekł jak w pkt II wyroku. Sąd I instancji zaznaczył także, iż dla powyższego rozstrzygnięcia nie bez znaczenia jest cel, dla którego ustawodawca przewidział lokale socjalne. Mają one zapobiegać zjawisku bezdomności, pozbawieniu najuboższych mieszkańców bez jakiegokolwiek pomocy i wsparcia. Pozwani w ocenie Sądu spełniają przesłanki dla uznania ich sytuacji życiowej za wyjątkową i przyjęcia, że nie są oni w stanie zapewnić sobie własnymi siłami i nakładami tytułu do innego lokalu mieszkalnego. Konsekwencją przyznania pozwanym uprawnienia do lokalu socjalnego jest wstrzymanie na podstawie art. 14 ust 6 ustawy o ochronie praw lokatorów i (...) - wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu

socjalnego, czemu Sąd dał wyraz z pkt III wyroku. W pkt IV sentencji Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w jego punkcie II i III wywiodła powódka Gmina Miasto S. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucając:

1. naruszenie przepisów art. 14 ust. 1, art. 2 ust. 1 pkt. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - poprzez ustalenie, że pozwanym E. S., P. S., K. M., małoletniej K. P., małoletniemu K. P. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego,
2. naruszenie przepisu art. 14 ust. 6 ww. ustaw z poprzez nieuzasadnione wstrzymanie wykonania pkt. I wyroku wobec pozwanych E. S., P. S., K. M., małoletniej K. P., małoletniego K. P., podczas gdy osobom tym nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego,
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 Kodeksu cywilnego poprzez, przyjęcie, że na podstawie art. 5 Kodeksu pozwanym przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego, podczas gdy nie powołano się na określoną, sformułowaną zasadę współżycia społecznego, do których naruszenia ewentualnie doszło.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w zakresie pkt II wyroku poprzez ustalenie, że pozwanym, E. S., P. S., K. M., małoletniej K. P., małoletniemu K. P. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego (lub o uchylenie pkt. II wyroku), nie orzekając o uprawieniu do lokalu socjalnego, zmianę zaskarżonego wyroku w części tj. w zakresie pkt III wyroku poprzez jego uchylenie oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych - za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Właściwe odniesienie się do zarzutów apelacyjnych strony powodowej wymagało w rozstrzygnięcia zasadniczej kwestii ujawnionej w niniejszej sprawie, a mianowicie, czy Sąd nakazując opróżnienie lokalu socjalnego obowiązany jest - w myśl art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. nr 31, póź. 266 ze zmianami dalej ustawa o

ochronie praw lokatorów) - do orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Zagadnienie to nie było dotychczas przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, brak także jakiegokolwiek stanowiska doktryny w tym zakresie. Twierdzenie Sądu Rejonowego zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku o braku obowiązku orzekania o lokalu socjalnym w zaistniałym w niniejszej sprawie stanie faktycznym oraz przytoczone poniżej argumenty świadczą – w ocenie Sądu II instancji - iż interpretacja art. 14 ust 1 nie jest jednak jednolita i wywołuje rozbieżności w dotychczasowym orzecznictwie.

Otóż, zgodnie z art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu.

Artykuł 14 zobowiązuje Sąd do obligatoryjnego - pozytywnego lub negatywnego - orzeczenia o uprawnieniu osób eksmitowanych - byłych lokatorów - do lokalu socjalnego, z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu korzystania z lokalu oraz szczególnej sytuacji materialnej i rodzinnej. Utrwalonym jest w orzecznictwie pogląd, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego przez osobę, która samowolnie go zajmuje, sąd nie orzeka co do lokalu socjalnego (tak, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/2005, OSNC 2006/1/1). Nie budzi także jakichkolwiek wątpliwości, że przepisy art. 14 i 15 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy (tak, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109).

W niniejszej sprawie wyłoniły się natomiast wątpliwości interpretacyjne cytowanego powyżej przepisu w zakresie, czy obowiązek nim objęty dotyczy wyłącznie byłych lokatorów lokali w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 4 ustawy, czy także byłych najemców lokali socjalnych, o których mowa przecież w art. 2 ust 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Według teorii lansowanej przez powódkę za węższym zakresem stosowania obowiązku z art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów - tj. tylko co do lokali w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 4 tejże ustawy - przemawia rozróżnienie dokonane przez

ustawodawcę właśnie przy definiowaniu lokalu i lokalu socjalnego w omawianej ustawie oraz literalne brzmienie przepisu art. 14 ust 1 in principio ustawy. Pogląd ten, o braku obowiązku orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego w przypadku eksmisji z lokalu mającego już taki charakter, podzielił Sąd Rejonowy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie.

Trudno nie zgodzić się bowiem z twierdzeniem, że racjonalny ustawodawca chcąc objąć obowiązkiem z art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów także osoby eksmitowane z lokalu socjalnego winien był dać wyraz temu w treści omawianego artykułu. Wskazać bowiem należy, że skoro rozsądny prawodawca tworząc definicje ustawowe odróżnił „lokal” i „lokal socjalny”, następnie zaś w art. 14 ust 1 ustawy odwołał się jedynie do pojęcia „lokalu”, to w zasadzie nie jest pozbawiona racji taka interpretacja tego przepisu, że Sąd orzekając o opróżnieniu lokalu socjalnego nie orzeka o uprawnieniu do lokalu socjalnego wobec osób, których nakaz dotyczy.

Z drugiej jednakże strony podnieść należy, iż w piśmiennictwie prezentowany jest także pogląd, że ustawa o ochronie praw lokatorów definiuje - poprzez odwołanie się do ogólnej definicji lokalu - pojęcie lokalu socjalnego, posługując się w tym zakresie kryteriami: powierzchni, wyposażenia i stanu technicznego lokalu (zob. Adam Doliwa, Najem Lokali, Komentarz, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2010, str. 223). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 omawianej ustawy pod pojęciem lokal – należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Natomiast lokal socjalny (art. 2 ust 1 pkt 5) – to lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m² , a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² przy czym lokal ten może być pomieszczeniem o obniżonym standardzie. Powyższe - w ocenie Sądu Okręgowego – zdaje się czynić zasadnym przyjęcie interpretacji, iż każdy lokal socjalny jest również lokalem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Inaczej mówiąc literalna interpretacja omawianych przepisów uprawnionym czyni twierdzenie, że każdy lokal socjalny jest zarazem lokalem w znaczeniu ogólnym, z tym, że jest to jednocześnie lokal o warunkach określonych w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie praw lokatorów. W tym stanie rzeczy użyte w normie art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów pojęcie „lokal” nie

wyklucza obowiązku orzekania przez Sąd o uprawieniu do lokalu socjalnego w stosunku do osób eksmitowanych już z lokalu socjalnego. Taka interpretacja ze wszech miar natomiast nieuprawnioną czyni wykładnię dokonaną tak przez powódkę w wywiezionej apelacji, jak i Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

O stosunku podrzędności między zakresami nazw „lokal” i „lokal socjalny” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów - w ocenie Sądu Okręgowego - świadczy także fakt, że zgodnie z art. 22 ustawy o ochronie praw lokatorów z zasobu mieszkaniowego gmina wydziela część **lokali**, które przeznacza się pod wynajem jako lokale socjalne. Według zaś definicji ustawowej mieszkaniowego zasobu gminy - zawartej w art. 2 ust 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów - należy przez to rozumieć **lokale** stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów. Skoro zatem w skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi tylko lokale, a wyodrębnioną część z nich stanowią lokale socjalne, to niewątpliwie okoliczność ta także przemawia za uznaniem każdego lokalu socjalnego za lokal w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 4 ustawy o wyodrębnionych tylko ustawowo - w art. 2 ust 1 pkt 5 ustawy - cechach.

Wskazać warto również - jak wspomniano powyżej - że utrwalonym w orzecznictwie pozostaje, iż obowiązek orzekania o uprawieniu do lokalu socjalnego w wyroku eksmisyjnym każdorazowo dotyczy lokatora. Lokatorem zaś, w myśl art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie, jest najemca lub osoba używająca **lokalu** na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przytoczona powyżej szeroka definicja obejmuje zatem wszystkich dotychczasowych lokatorów, tj. osoby, które utraciły przysługujący im tytuł do lokalu, a zatem zarówno osoby, które korzystały z prawa do lokalu na podstawie umowy najmu, użyczenia, jak i te które miały status quasi właścicielski, jak w przypadku spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego,

są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy (tak, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04, Lex nr 503242). „Inny tytuł prawny” o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, może mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym również w stosunkach prawnorodzinnych (tak, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, Lex nr 496377). W ocenie Sądu Odwoławczego - uwzględniając powyższe uwagi - nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, iż w definicji lokatora w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy o ochronie mieści się także osoba, która na podstawie umowy najmu korzystała z lokalu socjalnego należącego do mieszkaniowego zasobu gminy, a także osoby stale z nią zamieszkujące. Skoro zatem najemca lokalu socjalnego jest lokatorem, a osoby z nim zamieszkujące - wywodzą tytuł do zajmowania lokalu od głównego najemcy - to uznać należy za zasadne twierdzenie, iż do wszystkich tych podmiotów odnosi się obowiązek do orzekania przez Sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego, o którym mowa w przepisie art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Wątpliwości Sądu Okręgowego budzi jednakże okoliczność, czy wyrok z jednej strony uwzględniający powództwo o wydanie lokalu socjalnego, z drugiej zaś przyznający osobom, których nakaz dotyczy uprawnienie do kolejnego (bądź tego samego) lokalu socjalnego, nie będzie orzeczeniem wewnątrznie sprzecznym. Wskazać w tym zakresie należy, że zasadą jest, iż osoby, którym przysługuje lokal socjalny to ludzie o niskich dochodach, częstokroć bezrobotne, których nie stać z tych powodów - lub z innych przyczyn - na uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu. W tych okolicznościach nie jednokrotnie zdarzać się może sytuacja, jak chociażby zaistniała w niniejszej sprawie, że osoby eksmitowane z lokalu socjalnego, będą faktycznie w dalszym ciągu - z uwagi na swoją sytuację rodzinną, zawodową i zdrowotną - spełniały przesłanki do uzyskania uprawnienia do lokalu socjalnego.

Stąd też z jednej strony Sąd - tak jak to ma miejsce w niniejszej sprawie - po uprzednim stwierdzeniu, że zaszły przesłanki do orzeczenia eksmisji pozwanych z lokalu socjalnego, musiał uznać jednocześnie, że nie przysługuje im już prawo do zajmowania tego konkretnego lokalu. Zarazem w kolejnym punkcie wydanego orzeczenia Sąd ten stwierdził, że osoby eksmitowane posiadają w dalszym ciągu - tyle tylko, że ogólne, bliżej nieskonkretyzowane - uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. W tym stanie rzeczy orzeczone eksmisja może okazać się w

rzeczywistości fikcją. Rację bytu - według instancji odwoławczej - takiemu orzeczeniu należy przyznać jedynie w sytuacji, gdy możliwym jest dokonanie eksmisji z dotychczas zajmowanego lokalu socjalnego, do lokalu socjalnego o niższym standardzie, bądź metrażu, a co za tym idzie tańszego w utrzymaniu.

Na zakończenie podnieść jeszcze należy, że nie można odmówić także racji stanowisku powódki, powołującym się na względy celowościowe, przemawiające za przedstawioną na wstępie wąską interpretacją przepisu art. 14 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie sposób bowiem nie podzielić obaw strony powodowej, że obowiązek orzekania przez sąd w wyroku eksmisyjnym z lokalu socjalnego o uprawnieniu do lokalu socjalnego może wpływać deprecjonująco na realizowanie przez najemców ich obowiązków finansowych wynikających z faktu zajmowania lokalu. Skoro bowiem najemca lokalu socjalnego, którym najczęściej jest osoba znajdująca się w ciężkiej sytuacji materialnej, bezrobotna, która nie ma perspektyw na uzyskanie tytułu do innego lokalu - nie będzie wykonywał ciężących na nim obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu, w zasadzie wynajmujący będzie pozbawiony możliwości wpływu na owego nielojalnego najemcę, chociażby przez zagrożenie eksmisją z zajmowanego lokalu. Przyjęcie zatem obowiązku orzekania przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu socjalnego o uprawnieniu do uzyskania (innego) lokalu socjalnego wobec osób których nakaz dotyczy, może stworzyć sytuację, w której faktyczna możliwość eksmisji z lokalu socjalnego stanie się znacznie ograniczona. To zaś skutkować może poważnym problemem w zakresie dochodzenia przez Gminę należności czynszowych, a tym samym może mieć także negatywny wpływ na prawidłową realizację przez powódkę jej zadania w zakresie zaspakajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznawszy, że przedstawiona kwestia budzi wątpliwości prawne, a od przyjęcia określonego stanowiska zależy rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie, po myśli art. 390 § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.