

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa Gminy Miasta S. przeciwko Andrzejowi C. o zapłatę na skutek apelacji powoda od postanowienia Sądu Rejonowego w S. z dnia 4 października 2011 r.

W jaki sposób, osoby o których mowa w art. 18 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2003r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.) odpowiadają wobec właściciela za zapłatę odszkodowania normowanego w ust. 1 i 3 tego artykułu?

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 października 2011 roku orzekając w sprawie I C 847/11 Sąd Rejonowy w S. Wydział I Cywilny z powództwa Gminy Miasta S. przeciwko Andrzejowi C. o zapłatę zasądził od pozwanego Andrzeja C. rzecz powódki Gminy Miasta S. kwotę 1.855,39 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od kwot:

- od kwoty 1.726,39 zł od dnia 30 grudnia 2010 r.,
- od kwoty 128,78 zł od dnia 25 lutego 2011 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że zapłata w/w kwoty przez Tomasza C. lub Grażynę C., od których wskazane świadczenie zasądzono na rzecz Gminy Miasta S. na mocy prawomocnego nakazu zapłaty wydanego w niniejszej sprawie XV postępowaniu upominawczym w dniu 15 marca 2011 r. pod sygn. akt I Nc 374/11, zwalnia pozwanego Andrzeja C. z obowiązku spełnienia świadczenia do wysokości dokonanej przez w/w osoby spłaty, zaś zapłata przez pozwanego Andrzeja C. kwoty zasądzonej w niniejszym wyroku zwalnia Tomasza C. oraz Grażynę C. z obowiązku spełnienia świadczenia zasądzonego od nich w/w nakazem zapłaty do wysokości

dokonanej przez pozwanego spłaty (odpowiedzialność in solidum), oddalił powództwo w pozostałej części, a orzekając o kosztach zasądził od pozwanego Andrzeja C. rzecz powódki Gminy Miasta S. kwotę 486 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania z zastrzeżeniem, że zapłata w/w kwoty przez Tomasza C. lub Grażynę C., od których wskazane świadczenie z tytułu kosztów postępowania zasądzono na rzecz Gminy Miasta S. na mocy prawomocnego nakazu zapłaty wydanego w niniejszej sprawie w postępowaniu upominawczym w dniu 15 marca 2011 r. pod sygn. akt I Nc 374/11, zwalania pozwanego Andrzeja C. z obowiązku spełnienia świadczenia do wysokości dokonanej przez w/w osoby spłaty, zaś zapłata kwoty kosztów postępowania zasądzonej w niniejszym wyroku przez pozwanego Andrzeja C. zwalnia Tomasza C. oraz Grażynę C. z obowiązku spełnienia świadczenia z tytułu kosztów postępowania zasądzonych od nich w/w nakazem zapłaty do wysokości dokonanej przez pozwanego spłaty.

Zasadnicze ustalenia Sądu pierwszej instancji przedstawiają się następująco:

Lokal mieszkalny nr [...], położony w S. przy ul. Ż. [...] należy do mieszkaniowego zasoby Gminy Miasto S. W dniu 25 marca 1999 r. pomiędzy powódką a Grażyną C. oraz Zdzisławem C. zawarta została umowa najmu w/w lokalu, uprawnionymi do zamieszkania byli także synowie najemców — Tomasz C. i Andrzej C.

Pismem z dnia 9 maja 2003 r. powódka wypowiedziała Grażynie C. umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Ż. [...] w S. i wezwała do wydania lokalu oraz do uiszczenia odszkodowania z tytułu zajmowania mieszkania bez tytułu prawnego. Grażyna C., Tomasz C. i Andrzej C. nie wydali zajmowanego lokali i w dalszym ciągu w nim zamieszkiwali.

W dniu 23 sierpnia 2005 r. Sąd Rejonowy w S. nakazał Grażynie C. oraz Tomaszowi C. i Andrzejowi C., aby opróżnili i wydali Gminie Miasta S. zajmowany przez nich lokal. Sąd w wyroku ustalił ponadto uprawnienie pozwanych Grażyny C. i Andrzeja C. do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wobec tych pozwanych wykonanie wyroku do czasu złożenia przez powódkę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego oraz ustalił brak uprawnienia Tomasza C. do otrzymania lokalu socjalnego.

Grażyna C., Tomasz C. i Andrzej C. nie uiszczali należności z tytułu korzystania z lokalu przy ul. . [...] w S. bez tytułu prawnego w pełnej należnej wysokości, zaś od maja 2010 r. zaprzestali w ogóle dokonywania wpłat, w okresie od

stycznia 2009 r. do grudnia 2010 r. całkowita wysokość zadłużenia z tego tytułu wyniosła 5 179 zł 84 gr, a odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia naliczone od zaległości za powyższy okres wyniosły 386 zł 33 gr.

Rozważając podstawę prawną Sąd pierwszej instancji wskazał na treść art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 z późn. zm.) i podkreślił, iż stan faktyczny pomiędzy stronami nie był sporny, jednak jako, że pozwany wnosił o oddalenie żądania, to należało uznać, iż kwestionuje zasadę swojej odpowiedzialności, nie kwestionując przy tym wysokości odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Następnie Sąd rozważył zasady, na jakich każda z osób zajmujących lokal ponosi odpowiedzialność za zadłużenie objęte żądaniem pozwu, i uznał, że będący podstawą roszczeń powódki art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie prawa lokatorów nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności osób zajmujących lokal za zapłatę odszkodowania, o którym mowa jest w tym przepisie. Powołując się na treść art. 369 kc wskazał, także iż brak przesłanek dla przyjęcia, że solidarność po stronie osób zajmujących lokal powódki została wykreowana na mocy umowy z woli stron procesu. Sąd wskazał także, iż solidarna odpowiedzialność osób zajmujących lokal nie wynika z treści art. 18 ustawy o ochronie prawa lokatorów, ani też z żadnego innego przepisu tej ustawy. Również przepisy kodeksu cywilnego związane z wynagrodzeniem za korzystanie z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego nie przewidują solidarnej odpowiedzialności dłużników za tego typu zobowiązania. Nie można do tej sytuacji poprzez analogię stosować przepisu art. 688¹ k.c. jako że przepis ten reguluje odpowiedzialność za zapłatę czynszu osób zamieszkałych wspólnie z najemcą, zaś art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów w sposób wyraźny przewiduje, że obowiązek ciężący na osobach korzystających z lokalu bez tytułu prawnego ma charakter odszkodowawczy. Zdaniem Sądu Rejonowego nie znajdzie do tej sytuacji zastosowania także art. 441 § 1 k.c., jako że korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego nie zawsze będzie stanowiło czyn niedozwolony w rozumieniu kodeksu cywilnego.

Następnie Sąd pierwszej instancji wskazał, iż nie jest to również przypadek, do którego można by zastosować konstrukcję zobowiązania in solidum jako że powstaje ono z jednego stosunku prawnego i ma jednolity charakter.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że skoro roszczenie ma charakter

pieniężny, to osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego odpowiadają za dług objęty żądaniem na zasadach przewidzianych dla zobowiązań podzielnych o jakich mowa z art. 379 § 1 kc. i zasądził od pozwanego Andrzeja C. na rzecz powódki jedną trzecią dochodzonej należności głównej oraz jedną trzecią należności odsetkowej, oddalając żądanie przenoszące zasądzoną kwotę jako nieuzasadnione. Jednocześnie z uwagi na fakt, że wydany nakaz zapłaty stał się prawomocny wobec Grażyny C. i Tomasza C., a zasądzono na jego podstawie całość dochodzonej przez powódkę należności solidarnie od w/w dwójki pozwanych, to Sąd uczynił w wyroku zastrzeżenie dotyczące zwolnienia Andrzeja C. z tej części długu, jaka zostanie zapłacona przez w/w pozwanych, jak i zwolnienia w/w osób z tej części długu, jaką zapłaci Andrzej C.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka w części objętej punktami II i III rozstrzygnięcia zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) polegającą na uznaniu, że odpowiedzialność osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, wynikająca z tego przepisu, nie jest odpowiedzialnością in solidum, lecz jest zobowiązaniem podzielnym;

2. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię przepisu art.379 § 1 k.c. i przyjęcie, że zobowiązanie osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, wynikające z przepisu art. art. 18 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.) ma charakter podzielny.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

I. zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji w punkcie II. i zasądzenie od pozwanego Andrzeja C. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwoty 3.710,78 zł (słownie: trzy tysiące siedemset dziesięć złotych i 78 groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 3.453,23 zł począwszy od dnia 30 grudnia 2010 r.,

- od kwoty 257,55 zł począwszy od dnia 25 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,

z zastrzeżeniem, że zapłata w/w kwoty przez Tomasza C. lub Grażynę C., od których powyższe świadczenie zasądzono na rzecz Gminy Miasta S. na mocy prawomocnego nakazu zapłaty wydanego w niniejszej sprawie w postępowaniu

upominawczym w dniu 15 marca 2011 roku pod sygn. akt I Nc 374/11, zwalnia pozwanego Andrzeja C. z obowiązku spełnienia świadczenia do wysokości dokonanej przez w/w osoby zapłaty, zaś zapłata przez pozwanego Andrzeja C. kwoty zasądzonej zwalnia Tomasza C. oraz Grażynę C. z obowiązku spełnienia świadczenia zasądzonego od nich w/w nakazem do wysokości dokonanej przez pozwanego spłaty (odpowiedzialność in solidum);

II. zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka zgodziła się z treścią wyroku w części zasądzającej na jej rzecz jedną trzecią należności żądanej w pozwie, nie zgodziła się natomiast z wyrokiem w części oddalającej powództwo.

Apelująca ponadto zgodziła się ze spostrzeżeniem Sądu pierwszej instancji, iż przepis art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie przewiduje solidarnej odpowiedzialności osób wspólnie zajmujących lokal za zapłatę odszkodowania.

Zdaniem skarżącej jednak każda z osób zamieszkujących w lokalu bez tytułu prawnego odpowiada oddzielnie za niewywiązanie się z umowy najmu, każda z nich jest zobowiązana spełnić na rzecz tego samego wierzyciela identyczne świadczenie z tym skutkiem, że spełnienie go przez jednego z dłużników zwalnia pozostałych. W tej sytuacji odpowiedzialność tych osób jest odpowiedzialnością in solidum.

Zdaniem skarżącej, każdego z pozwanych łączy z powodem odrębny stosunek prawny wynikający z odpowiedzialności odszkodowawczej za niewydanie lokalu i brak tutaj podstaw do przyjęcia, że zobowiązanie to ma charakter podzielny. Każda z osób zamieszkujących w lokalu odpowiada za cały dług, a brak przepisu o solidarności tej odpowiedzialności uzasadnia tutaj zastosowanie konstrukcji solidarności niewłaściwej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozważając podstawę prawną zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy w S. uznał, że w sprawie wystąpiło zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości: w jaki sposób osoby o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2003 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r. ze zm.) odpowiadają wobec właściciela

za zapłatę odszkodowania normowanego w ust. 1 i 3 tego artykułu?

Zgodnie bowiem z treścią art.18 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, (zwanej dalej ustawą o ochronie prawa lokatorów) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Przepis ten ustanawia zatem ogólną regułę okresowej odpłatności za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Z kolei ust.3 tego artykułu dotyczy węższej grupy osób, gdyż ogranicza się do osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu i stanowi, że osoby takie opłacają odszkodowanie lecz w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać gdyby stosunek prawny nie wygasł. Zatem przepis ten nie wyłącza osób co do których wykonanie eksmisji zostało wstrzymane do czasu zawarcia z nimi umowy najmu lokalu zamiennego bądź socjalnego od obowiązku opłacania odszkodowania a jedynie określa wysokość tegoż odszkodowania.

Zatem zarówno osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego w ogóle (także uprzedniego) jak i osoby które taki tytuł wprawdzie miały ale go utraciły i orzeczono wobec nich eksmisję zawsze obowiązane są wobec wynajmującego do zapłaty odszkodowania. Jedynie wobec osób o jakich mowa w art.18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów wysokość odszkodowania została wskazana jako wysokość czynszu albo innych opłat.

Sama redakcja powyżej przytoczonego przepisu wskazuje na to, że ustawodawca posługując się pojęciem „osoby” przewidział taką sytuację, w której więcej niż jedna osoba zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Zatem występuje wielość podmiotów zobowiązanych do zapłaty odszkodowania. W takiej sytuacji faktycznej powstaje pytanie o sposób w jaki odpowiadają oni względem wynajmującego.

Możliwe bowiem są trzy rozwiązania: po pierwsze odpowiedzialność solidarna, po drugie odpowiedzialność in solidum i po trzecie odpowiedzialność pro parte.

W kwestii odpowiedzialności solidarnej wskazać należy, iż zarysowuje się praktyka występowania przez wynajmujących zwłaszcza w sytuacji, gdy właścicielem lokalu i jednocześnie wynajmującym jest gmina, z pozwami o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania jednego lokalu mieszkalnego przez wiele osób, w sposób solidarny. Nie ulega bowiem wątpliwości, że możliwość żądania zapłaty przez

wierzyciela od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich, lub od każdego z osobna, aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela (art.366 kc) stawia wierzyciela w korzystnej sytuacji. Wyrazem stosowania takiego rozwiązania w praktyce jest choćby treść pozwu w rozpoznawanej sprawie oraz treść nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 marca 2011 roku w którym nakazano trojgu pozwanym Tomaszowi C., Andrzejowi C. i Grażynie C. aby solidarnie zapłacili powódce kwotę 5.566 zł. Zatem problem stosowania solidarności do odszkodowania o jakim mowa w art.18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów istnieje w praktyce i istnieje także w rozpoznawanej sprawie.

Za oczywiste należy uznać stanowisko Sądu pierwszej instancji co do tego, że solidarność nie może być domniemywana – musi wynikać z ustawy lub z czynności prawnej (art.369 kc). Skoro przepis art.18 ustawy o ochronie praw lokatorów nie przewiduje odpowiedzialności solidarnej, to prima facie wydaje się, że odpowiedzialność taka nie wynika z ustawy. Jednak koniecznym staje się odwołanie w tym miejscu do regulacji zawartej w art.18 ust.3 ustawy o ochronie praw lokatorów in fine, gdzie odwołano się do stanu sprzed wygaśnięcia stosunku prawnego uprawniającego do zajmowania lokalu. O ile tym stosunkiem był stosunek najmu, to stosownie do treści art.688¹ § 1 kc za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadały solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Jednakże z literalnej wykładni art.18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów zdaje się wynikać, że owo odwołanie się do stanu sprzed wygaśnięcia stosunku prawnego dotyczy zasad ustalania wysokości czynszu, który od wygaśnięcia stosunku prawnego staje się odszkodowaniem. Żaden inny przepis nie mógłby stanowić podstawy prawnej do solidarnej odpowiedzialności, gdyż nie mamy tu do czynienia z odpowiedzialnością deliktową, a z odpowiedzialnością kontraktową, dlatego też za wyłączone należy uznać zastosowanie art.441 § 1 kc, do sytuacji, gdy obowiązek zapłaty odszkodowania nie powstał w wyniku czynu niedozwolonego.

Przy założeniu słuszności poglądu o niemożności zastosowania instytucji odpowiedzialności solidarnej do odpowiedzialności osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego koniecznym się staje rozważenie możliwości ich odpowiedzialności według tzw. solidarności nieprawidłowej, czyli in solidum. Z odpowiedzialnością taką mamy do czynienia wówczas, gdy kilka osób na podstawie odrębnych stosunków prawnych jest zobowiązanych do spełnienia całości tego samego świadczenia wobec jednego podmiotu, lecz nie ma podstaw do przyjęcia solidarnej odpowiedzialności

dłużników, gdyż brak jest bowiem przepisu stanowiącego źródło solidarności. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że najczęściej z tego typu odpowiedzialnością mamy do czynienia wówczas, gdy jeden z dłużników ponosi odpowiedzialność umowną, a drugi deliktową lub gdy obok dłużnika osobistego odpowiada dłużnik rzeczowy.

Wyłączając możliwość zastosowania odpowiedzialności in solidum Sąd pierwszej instancji wskazał na powstanie zobowiązania z jednego stosunku prawnego i na jednolity charakter tego zobowiązania. Zdaniem Sądu Okręgowego stanowisko to można poddać jednak w wątpliwość, o tyle bowiem o ile pierwotne zajmowanie lokalu mieszkalnego w przedmiotowej sprawie wynikało z jednego stosunku prawnego – najmu, o tyle po wygaśnięciu tego stosunku pozwanym z wynajmującym łączy już faktyczne zajmowanie lokalu przez pozwanym. Powyższa sytuacja faktyczna jest szczerkowo regulowana prawnie, gdyż wynajmujący ma obowiązek znieść fakt zajmowania lokalu przez osoby co do których orzeczono wstrzymanie wykonania orzeczenia w przedmiocie wydania lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art.14 ust.6 ustawy o ochronie praw lokatorów), a osoba zajmująca lokal obowiązana jest do zapłaty odszkodowania o jakim mowa w art.18 ust.1 i 3 tejże ustawy. Ponadto każda z osób wskazanych w wyroku eksmisyjnym może samodzielnie korzystać z lokalu mieszkalnego czyli może samodzielnie go zajmować, jednak nie istnieje już stosunek wynikający z umowy najmu. Sposób korzystania z jednego lokalu przez więcej niż jedną osobę będzie regulowany przez zajmujących lokal samodzielnie. Należałoby by się zatem zastanowić czy w takiej sytuacji nie powstaje tyle stosunków prawnych, ile jest osób zajmujących lokal. Orzekając bowiem o przysługiwaniu, bądź o nieprzysługiwaniu względem wielu osób zajmujących jeden lokal mieszkalny, gdy stosunek prawny wygasł, sąd po ocenie, które osoby mają status lokatora z mocy art.14 ust.1 ustawy o ochronie praw lokatorów szczerkowo ustala spełnienie przesłanek o jakich mowa w art.14 ust. 4 tego przepisu. Ustalenia te dotyczą każdej z osób objętych orzeczeniem o nakazaniu wydania lokalu i są czynione oddzielnie. Oczywiście w przypadku osób wskazanych w art. 14 ust. 4 pkt 2 badanie przesłanek przysługiwania uprawnienia do lokalu socjalnego występuje łącznie z osobami sprawującymi opiekę i wspólnie zamieszkałych.

Gdyby przyjąć, że w opisywanej powyżej sytuacji faktycznej polegającej na zajmowaniu lokalu mieszkalnego przez osoby co do których zapadł wyrok orzekający

eksmisję nawiązuje się tyle stosunków prawnych, ile jest osób zajmujących lokal, wówczas należało by się zastanowić, czy osoby takie nie odpowiadają względem wynajmującego za zapłatę odszkodowania z art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów in solidum. Po stronie zobowiązanych do zapłaty odszkodowania występuje bowiem wiele podmiotów, są oni zobowiązani względem jednego wierzyciela, a spełnienie świadczeń – zapłata odszkodowania zmierza do zaspokojenia tego samego interesu prawnego. Jednocześnie na każdym z dłużników ciąży obowiązek zapłaty świadczenia w całości, a spełnienie przez któregokolwiek z nich powoduje wygaśnięcie obowiązku zapłaty odszkodowania przez pozostałe osoby zajmujące lokal mieszkalny. Okoliczność, że obowiązki pozwanych nie wynikają ze stosunków prawnych opartych na różnych podstawach prawnych tak jak to ma miejsce w przypadku gdy jeden z podmiotów zobowiązany jest od świadczenia odszkodowawczego z tytułu czynu niedozwolonego, a drugi do spełnienia świadczenia na podstawie ustawy, nie powinna przesądzać o braku możliwości zastosowania odpowiedzialności in solidum. Każda bowiem z osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego odpowiada samodzielnie za zapłatę odszkodowania wobec wynajmującego.

Podkreślenia wymaga także, iż odrzucenie obu wskazanych powyżej koncepcji o odpowiedzialności solidarnej i o odpowiedzialności in solidum, a w konsekwencji przyjęcie stanowiska Sądu pierwszej instancji zaprezentowanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku o podziale zobowiązania według zasad przewidzianych w art.379 § 1 kc, w sposób znaczący osłabia pozycję wynajmującego. Wynajmujący bowiem wprawdzie posiada orzeczenie nakazujące osobom zajmującym jego lokal eksmisję, jednak nie może wykonać tego orzeczenia do czasu przedstawienia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, a w sytuacji, gdy osoby zajmujące lokal nie płacą ustawowo określonego odszkodowania, to zapłaty tej należności nie mógłby domagać się w sposób solidarny, w jaki mógł się domagać zapłaty czynszu dopóki trwał stosunek najmu.

Mając powyżej przedstawione wątpliwości na uwadze Sąd Okręgowy w S. na podstawie art.390 § 1 kpc przedstawia zagadnienie jak postanowieniu z dnia 16 marca 2012 roku.