

Sygn. akt I C 89/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2018 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko W. D. (1), E. D.

o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego i wydanie lokalu mieszkalnego

o r z e k a :

I. Rozwiązuje umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości S., w budynku nr (...), na poddaszu, składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju, zawartej przez pozwanego W. D. (1) w dniu 1 grudnia 1992 roku.

II. Nakazuje pozwanym W. D. (1) i E. D., aby opróżnili i wydali powódce Gminie P. wraz z wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi lokal mieszkalny opisany w pkt. I orzeczenia, w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia orzeczenia.

III. Nie przyznaje pozwanym W. D. (1), E. D. prawa do lokalu socjalnego.

IV. Zasądza od pozwanych W. D. (1) i E. D. solidarnie na rzecz powódki Gminy P. kwotę 517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 89/18

UZASADNIENIE

Gmina P. wytoczyła powództwo przeciwko W. D. (2) o:

- rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości S., w budynku szkoły oznaczonym numerem (...), na poddaszu, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 57 m², zawartej przez pozwanego w dniu 1 grudnia 1992 roku,

- nakazanie pozwanemu, aby opróżnił i wydał powódce wraz z wszystkimi rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi lokal mieszkalny opisany wyżej, w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 1 grudnia 1992 roku pozwany zawarł z Kuratorium Oświaty w S. umowę najmu opisanego wyżej lokalu mieszkalnego. W wyniku komunalizacji przedmiotowy budynek szkolny stał się majątkiem Gminy P.. W budynku tym, po zlikwidowaniu filii Szkoły Podstawowej nr (...) w P., prowadzona jest obecnie szkoła podstawowa przez Stowarzyszenie (...) w S.. W szkole tej uczy się teraz więcej uczniów niż w zlikwidowanej filii, w związku z czym zaistniała potrzeba zwiększenia ilości pomieszczeń edukacyjnych i sanitarnych oraz urządzenia stołówki. Koniecznym jest zatem pozyskanie pomieszczeń zajmowanych na cele mieszkalne przez pozwanego i jego rodzinę.

Powódka wskazała, że mając na względzie zapewnienie przez Gminę P. prawidłowego wykonywania jej zadań własnych z zakresu edukacji publicznej, przedstawiciele Gminy występowali do pozwanego z wnioskiem, aby opuścił przedmiotowy lokal mieszkalny, oferując mu w zamian do zamieszkania dwa lokale mieszkalne, pierwszy położony w S.(...), zaś drugi położony w P. przy ulicy (...). W przypadku pierwszej propozycji pozwany udzielił odpowiedzi odmownej, zaś w przypadku drugiej propozycji nie udzielił żadnej odpowiedzi. Strony nie doszły do porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania stosunku najmu, dlatego wystąpienie z przedmiotowym powództwem stało się konieczne i oparte jest na art. 11 ust. 10 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Pozwany W. D. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniósł, że przedmiotowa umowa najmu została zawarta na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy z 26 stycznia 1982r. Karta Nauczyciela, a więc w ramach prawa przysługującego nauczycielom zatrudnionym na terenie wiejskim oraz w mieście liczącym do 5000 mieszkańców do lokalu mieszkalnego na terenie gminy. Prawo to winno zostać zrealizowane przez dyrektora szkoły lub organ ją prowadzący. Powołany wyżej przepis został uchylony z dniem 1 stycznia 2018 roku ustawą z 27 października 2017 roku o finansowaniu zadań oświatowych, która jednocześnie w art. 135 stanowi, iż nauczyciele, którzy do 1 stycznia 2018 roku korzystali z uprawnień określonych m.in. w art. 54 ust. 1 lub 4 Karty Nauczyciela, zachowują te uprawnienia do końca okresu, na jaki zostały przyznane. Pozwany przez cały okres trwania umowy najmu pracuje jako nauczyciel, a zawarta z nim umowa najmu ma charakter bezterminowy. Zatem prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu przysługuje mu również obecnie, a roszczenia powódki jako sprzeczne z powołanymi wyżej normami prawnymi winny zostać oddalone.

Ponadto, w ocenie pozwanego wskazywana przez powódkę ważna przyczyna jest jedynie hipotetyczna, o wysokim stopniu ogólności, a przez to całkowicie niepewna, co w odniesieniu do bieżących i rzeczywistych interesów pozwanego w zachowaniu przedmiotowego lokalu, który zaspokaja jego potrzeby mieszkaniowe, czyni je nieistotnymi.

Pozwany podkreślił, że Szkoła Podstawowa w S., będąca filią Szkoły Podstawowej nr (...) w P., została zlikwidowana przez Burmistrza P. w 2016 roku z powodu zbyt małej liczby uczniów, względów ekonomicznych oraz nieprzydatności przedmiotowego budynku do pełnienia funkcji ośrodka oświatowego m.in. ze względu na jego pierwotne mieszkaniowe przeznaczenie, rozmiar oraz brak możliwości rozbudowy (sala gimnastyczna, szatnie itp.) czy przebudowy (niskie pomieszczenia, drewniane stropy i schody). Stąd też obecne wsparcie dla szkoły w S. jest, w ocenie pozwanego, co najmniej zastanawiające. Około 2/3 rodzin mieszkających w S. wysyła swoje dzieci do szkół w P.. Tendencja ta rośnie z roku na rok, prowadząc do pomniejszania, a nie zwiększania zapotrzebowania na szkołę w S.. Zdaniem pozwanego powyższe okoliczności sprawiają, że los szkoły w S. wydaje się być przesądzony. Wykorzystując fakt istnienia szkoły i pod pretekstem interesu publicznego władze P. starają się wykorzystać szanse na opróżnienie przedmiotowego lokalu, albowiem w przypadku zamknięcia szkoły, obecność w gminnym budynku lokatorów w osobie pozwanego i jego rodziny będzie sprawiała problem, zwłaszcza wobec zamiarów jego sprzedaży, bądź zagospodarowania na inne cele. Zdaniem pozwanego, obecne problemy w funkcjonowaniu szkoły w S. nie dotyczą braku miejsca, a niewłaściwej organizacji i zagospodarowania obecnej przestrzeni, które rozwiązać mógłby remont adaptacyjny. W przeszłości szkoła posiadała znacznie większą ilość uczniów niż obecnie, a mimo to funkcjonowała bez przeszkód.

Pozwany podniósł nadto, że przez wszystkie lata obowiązywania umowy najmu ponosił nakłady i regulował wszystkie zobowiązania związane z użytkowaniem lokalu. Zarówno on, jak i jego rodzina, czują się silnie związani z

miejscowością oraz społecznością wsi S.. Miejsce to traktują jak swój dom, którego nie chcą opuszczać, tym bardziej, gdy nie ma ku temu rzeczywistych i uzasadnionych powodów. Przedmiotowy lokal był i w dalszym ciągu jest niezbędny do zapewnienia pozwanemu i jego rodzinie jednej z najistotniejszych potrzeb, jaką jest potrzeba mieszkaniowa. Proponowane przez Burmistrza P. lokale nie spełniały kryteriów ustawowych pozwalających zakwalifikować je jako lokale zastępcze, ponadto przyjęcie którejkolwiek z ofert powodowałoby pokrzywdzenie pozwanego poprzez pogorszenie warunków życiowych i mieszkaniowych jego rodziny, bowiem były to lokale o gorszym standardzie, mniejsze lub gorzej położone.

Pozwany wskazał, że w przedmiotowym lokalu zamieszkuje wraz z żoną E. D.. W toku procesu podniósł, że jest w trakcie budowy budynku mieszkalnego w S.. Wskazał, że budynek ten nie nadaje się do zamieszkania, ponieważ nie został jeszcze odebrany, a poza tym ma on być przeznaczony dla jego dzieci.

Postanowieniem z 7 sierpnia 2018 roku Sąd Rejonowy w Pieszku wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej E. D..

Pozwana E. D. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 grudnia 1992 roku pomiędzy Kuratorium Oświaty w S., a W. D. (2), zatrudnionym na stanowisku nauczyciela w Szkole Podstawowej w S., zawarta została na czas nieokreślony umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego na poddaszu w budynku szkoły oznaczonym numerem (...)w S., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 57 m⁽²⁾, w tym powierzchni mieszkalnej 37 m⁽²⁾. Do mieszkania z najemcą uprawnieni zostali: żona E. D., córka A. D. i syn B. D. (1).

Opisany wyżej lokal stanowił wówczas część składową nieruchomości – działki gruntu oznaczonej nr geod. (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, pozostającej w zarządzie władz oświatowych.

Z dniem 27 maja 1990 roku, na podstawie przepisów ustawy z 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.), opisana wyżej nieruchomość wraz z posadowionym na niej budynkiem szkoły podstawowej z mocy prawa stała się własnością Gminy P..

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa najmu k. 7-8v; decyzja k. 9v; informacja o zmianie numeracji działek gruntu k. 10-11; odpis księgi wieczystej k. 12-19)

Obecnie w opisanym wyżej lokalu mieszkalnym zamieszkuje W. D. (1) wraz z żoną E. D.. W. D. (1) zatrudniony jest na stanowisku nauczyciela w Szkole Podstawowej nr (...) w P.. Tymczasowo został oddelegowany do pracy związkowej. E. D. jest osobą bezrobotną i nie posiada prawa do zasiłku. Nie osiąga żadnego dochodu.

(okoliczności bezsporne)

W. D. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w S., zabudowanej dwoma domami drewnianymi, z które zostały adoptowane na będące do wynajęcia domy letniskowe oraz nowo wybudowanym budynkiem mieszkalnym.

Odbiór budynku mieszkalnego nie został jeszcze przeprowadzony, natomiast budynek ten jest wykończony i obecnie zamieszkiwany przez syna małżonków D. – B. D. (1).

We wszystkich domkach letniskowych znajdują się łazienki i ogrzewanie kominkowe z rozprowadzeniem grawitacyjnym ciepła na poddasze. Do końca 2016 roku małżonkowie D. prowadzili działalność gospodarczą w zakresie agroturystyki – wynajmowali opisane wyżej domki letniskowe. Na podstawie umów użyczenia lokalu z dnia 1 lutego 2017 roku, małżonkowie D. opisane wyżej domki letniskowe oraz przynależne do nich działki gruntu użyczyli i dali w bezpłatne użytkowanie do prowadzenia działalności usługowej swojemu synowi B. D. (2).

(dowód: protokół oględzin k. 108-108v; wypis z kartoteki budynków k. 98-99; informacja dotycząca wynajmów domków letniskowych i prowadzenia działalności agroturystycznej k. 55-60; umowy użyczenia lokalu k. 100-101; wyciąg z (...) k. 102)

W 2016 roku zlikwidowana została Szkoła Podstawowa w S. będąca filią publicznej Szkoły Podstawowej nr (...) w P..

W dniu 29 lipca 2016 roku pomiędzy Gminą P., a Stowarzyszeniem (...) zawarta została umowa użyczenia, na podstawie której Gmina oddała Stowarzyszeniu do bezpłatnego używania budynek szkoły podstawowej w S. wraz z majątkiem trwałym i ruchomym oraz działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), z wyłączeniem: lokalu mieszkalnego oraz powierzchni działki gruntu zabudowanej dwoma garażami i dwoma pomieszczeniami gospodarczymi – z przeznaczeniem na prowadzenie działalności oświatowej tj. prowadzenie szkoły podstawowej, począwszy od 1 września 2016 roku na czas nieokreślony.

W dniu 25 sierpnia 2016 roku Szkoła Podstawowa w S. została wpisana do prowadzonej przez Burmistrza P. ewidencji szkół i placówek niepublicznych.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa użyczenia k. 20-20v; zaświadczenie o wpisie do ewidencji szkół i placówek niepublicznych k. 21)

Decyzją z 9 marca 2017 roku Państwowy Inspektor Sanitarny w P. nakazał Dyrektorowi Szkoły Podstawowej w S. zapewnić odpowiednie standardy dostępności do urządzeń sanitarnych w szkole, przez urządzenie ustępu oddzielnie dla kobiet i mężczyzn – w terminie do 30 sierpnia 2018 roku.

Pismem z 3 kwietnia 2017 roku Stowarzyszenie (...) wystąpiło do Burmistrza P. z prośbą o pomoc w rozwiązaniu potrzeb lokalowych Szkoły Podstawowej w S. i przekazanie Stowarzyszeniu na podstawie umowy użyczenia wszystkich pomieszczeń w budynku tej szkoły.

W Szkole Podstawowej w S. uczy się obecnie więcej uczniów niż w zlikwidowanej filii. Zgodnie z obowiązującymi wymogami organizacji procesu kształcenia, nawet w klasach młodszych zajęcia z edukacji polonistycznej, matematycznej, przyrodniczej nie mogą odbywać się w oddziałach łączonych ani w systemie zmianowym. Ponadto, konieczne jest wyeliminowanie zagrożenia krzyżowania się dróg prac czystych z brudnymi na ścieżce żywieniowej. W szkole powinien także funkcjonować pedagog i pielęgniarka. W związku z powyższym w budynku szkoły brakuje pomieszczeń.

(dowód: decyzja Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w P. z 09.03.2017r. k. 61-61v; pismo z 03.04.2017r. k. 24; zeznania świadków A. P. k. 63v-64 i K. K. k. 64v-65)

Pismem z dnia 20 marca 2017r. Burmistrz P. powołując się na wniosek Stowarzyszenia (...) złożył W. D. (2) propozycję zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny położony w S. B..

Pismem z dnia 3 kwietnia 2017r. Prezes Stowarzyszenia (...) zwróciła się do Burmistrza P. z ponowną prośbą o pomoc w rozwiązaniu potrzeb lokalowych Szkoły Podstawowej w S. poprzez przekazanie stowarzyszeniu w umowę użyczenia wszystkich pomieszczeń w gminnym budynku szkoły w S.

Pismem z dnia 22 maja 2017r. Burmistrz P. ponowił propozycję zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny położony w S.

Pismem z dnia 5 czerwca 2018r. W. D. (1) nie wyraził zgody na zamianę lokalu mieszkalnego.

Pismem z dnia 20 grudnia 2017r. Burmistrz P. powołując się na wniosek Stowarzyszenia (...) złożył W. D. (2) propozycję zamiany zajmowanego lokalu mieszkalnego na lokal mieszkalny położony w P. przy ul. (...).

W. D. (1) w określonym w piśmie terminie nie zajął stanowiska w przedmiocie złożonej propozycji zamiany lokalu mieszkalnego.

Gmina P. i małżonkowie D. nie osiągnęli porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy najmu z dnia 1 grudnia 1992 roku.

(bezsporne oraz dowodowy : pisma Burmistrza P. z dnia 20.03.2017r. , z dnia 22.05.2017r., z dnia 20.12.2017r. k. 22,25,29, odpowiedź W. D. (1) k. 26-27, wniosek stowarzyszenia k. 24 , notatka służbowa k. 31)

Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym jest, że przedmiotowa umowa najmu została zawarta na podstawie art. 54 ust. 1 ustawy z 26 stycznia 1982 roku - Karta Nauczyciela (Dz.U. Nr 3, poz. 19), w ramach przysługującego nauczycielom zatrudnionym na terenie wiejskim oraz w mieście liczącym do 5000 mieszkańców prawa do lokalu mieszkalnego w miejscu pracy.

Przepis powyższy, jak słusznie wskazał pełnomocnik pozwanych, został uchylony z dniem 1 stycznia 2018 roku ustawą z 27 października 2017 roku o finansowaniu zadań oświatowych, która jednocześnie w art. 135 stanowi, iż nauczyciel, który do 1 stycznia 2018 roku korzystał z uprawnień określonych m.in. w art. 54 ust. 1 lub 4 Karty Nauczyciela, zachowuje te uprawnienia do końca okresu, na jaki zostały mu one przyznane.

Powyższe nie zmienia jednak faktu, że zasady i formy ochrony praw lokatorów reguluje ustawa z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2018r., poz. 1234 tj.), której przepisy mają zastosowanie w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z treścią art. 11 ust. 10 cytowanej ustawy (dalej: u.o.p.l.), z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

Strona powodowa musiała zatem wykazać istnienie „ważnych przyczyn”, by powództwo jej zostało uwzględnione. Pojęcie „ważnych przyczyn”, jest pojęciem bliżej niesprecyzowanym. Powoduje to, że przepis pozostawił do uznania sądu orzekanie w każdym poszczególnym przypadku, przy uwzględnieniu - z jednej strony - zasady ochrony własności i - z drugiej strony - zasady ochrony najemców lokali mieszkalnych (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2001 r. w sprawie III KKN 404/00).

Panuje zgoda co do tego, że w zakresie interpretacji ważnej przyczyny aktualne pozostają orzeczenia wydane na gruncie art. 33 ustawy o najmie lokali mieszkalnych. I tak, w wyroku z 27 maja 1999 r. (II KKN 362/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 215) Sąd Najwyższy stwierdził, że ważną przyczyną uzasadniającą powództwo wynajmującego wystąpi w szczególności wtedy, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych niezbędny wynajmującemu, a nie będzie niezbędny najemcy. Natomiast w wyroku z 27 stycznia 2000 r. (II KKN 720/98, Legalis) Sąd Najwyższy uznał za ważną przyczynę okoliczność, że lokal jest wynajmującemu – niebędącemu osobą fizyczną – niezbędny do wykonywania zadań publicznych w sytuacji, gdy najemca dysponuje możliwościami finansowymi, by swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokoić w inny sposób.

Przesłuchane w charakterze świadków: dyrektor Szkoły Podstawowej w S. – K. K. oraz nauczyciel w Szkole Podstawowej w S. – A. P., zeznały, że zostały zaostrzone przepisy kuratoryjne i wymogi sanepidu. Obecnie nawet w młodszych klasach zajęcia z edukacji polonistycznej, matematycznej i przyrodniczej nie mogą odbywać się w oddziałach łączonych ani w systemie zmianowym. Konieczne jest również urządzenie stołówki. W szkole powinien funkcjonować także pedagog i pielęgniarka. W związku z powyższym do dalszego funkcjonowania Szkoły Podstawowej w S. niezbędne są dodatkowe pomieszczenia.

Sąd nie miał wątpliwości, żeby zeznania wymienionych wyżej świadków, K. K. i A. P., uznać za wiarygodne. Są one jasne, logiczne, wzajemnie się uzupełniają, a ponadto znajdują potwierdzenie w załączonej do akt sprawy

decyzji Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w P., który nakazał dyrektorowi Szkoły Podstawowej w S. zapewnić odpowiednie standardy dostępności do urządzeń sanitarnych w szkole, przez urządzenie ustępu oddzielnie dla kobiet i mężczyzn (k. 61).

Niespornym jest, że centrum spraw życiowych najemców - pozwanych skupiało się od ponad trzydziestu lat w przedmiotowym lokalu, jednak nie jedynie, bowiem, jak zeznali pozwani, okresy wakacyjne spędzają oni w S., gdzie posiadają nieruchomość zabudowaną nowo wybudowanym budynkiem mieszkalnym oraz dwoma domkami letniskowymi, które to domki letniskowe do końca 2016 roku wynajmowane były przez pozwanych, a obecnie wykorzystywane są przez syna pozwanych do prowadzenia przez niego działalności gospodarczej w zakresie usług noclegowych. Niespornym jest też, że nowo wybudowany budynek mieszkalny nie został jeszcze odebrany, jednak na podstawie przeprowadzonych oględzin nie budzi wątpliwości Sądu, iż jest on gotowy do zamieszkania (o czym świadczy fakt zamieszkiwania w nim dorosłego syna pozwanych) i z całą pewnością, wbrew twierdzeniom pozwanego, zamieszkaniu w tym budynku nie stoi na przeszkodzie brak oświetlenia zewnętrznego.

Nie bez znaczenia jest fakt, że powódka próbowała przed wytoczeniem procesu dojść do porozumienia z pozwanymi i w tym celu oferowała pozwanym lokale zamiennie. Pomimo powyższego pozwani odnoście zaproponowanego mieszkania w S. udzielili odpowiedzi odmownej, a w przypadku drugiego lokalu zamiennego w P. nie zajęli w ogóle stanowiska. Podkreślić należy, iż drugi z proponowanych lokali mieszkalnych położony był w mieście P., a jak zeznała E. D. bliskość do miasta ma dla pozwanych istotne znaczenie. Nie sposób przy tym odnieść wrażenia, iż zeznania pozwanych co do ich bardzo złego stanu zdrowia uniemożliwiającego wejście na czwarte piętro do lokalu mieszkalnego w P. były przejaskrawione i dlatego nieprawdziwe. Sąd dał wiarę pozwanym, iż pozwana E. D. choruje na depresję i leczy się neurologicznie, a pozwany W. D. (1) chorował na nowotwór prostaty, jednakże okoliczność ta w świetle przedstawionych przez powódkę dowodów nie ma znaczenia, dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, tym bardziej iż pozwanym proponowano mieszkanie położone w mieście P.. Na skutek przeprowadzonych oględzin, jako całkowicie niewiarygodne, Sąd uznał zeznania pozwanych co do ich złej sytuacji finansowej oraz braku innego miejsca zamieszkania. Nowy dom mieszkalny zbudowany przez pozwanych w S., jest budynkiem dużym, z zewnątrz w pełni wykończonym, wymagającym wyłącznie dokonania odbioru. Z całą pewnością brak wszystkich lamp wewnątrz budynku oraz brak oświetlenia zewnętrznego w podbitce dachu, nie sprzeciwiają się możliwości zamieszkania w owym budynku. Dalego Sąd oceniając zeznania pozwanych nie mógł oprzeć się wrażeniu, iż pozwani chcą przedstawić siebie jako osoby ubogie, bez innego miejsca zamieszkania, co w rzeczywistości nie polega na prawdzie.

Wobec powyższego zdaniem Sądu stwierdzić należy, że pozwani dysponują możliwościami finansowymi, aby zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób, a Szkole Podstawowej w S. do dalszego funkcjonowania niezbędne są dodatkowe pomieszczenia.

Mając na uwadze powyższe, a zatem z jednej strony potrzebę zwiększenia ilości pomieszczeń edukacyjnych i sanitarnych oraz urządzenia stołówki w Szkole Podstawowej w S., a z drugiej strony posiadanie przez pozwanych gotowego do zamieszkania domu jednorodzinnego w sąsiedniej wsi, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie zachodzą ważne przyczyny, o których mowa w art. 11 ust. 10 ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.

Dlatego też, na podstawie powołanego wyżej przepisu art. 11 ust. 10 u.o.p.l. Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku i rozwiązał umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawartą w dniu 1 grudnia 1992 roku.

Roszczenie strony powodowej o wydanie przedmiotowego lokalu znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Konsekwencją rozwiązania przez Sąd umowy najmu zawartej w dniu 1 grudnia 1992 roku, jest brak po stronie pozwanych tytułu prawnego do zajmowania przedmiotowego lokalu, co czyni powództwo o wydanie lokalu całkowicie zasadnym.

Dlatego też na podstawie art. 222 § 1 k.c. Sąd zgodnie z roszczeniem powódki w punkcie II. wyroku nakazał pozwany, aby opróżnili i wydali powódce przedmiotowy lokal mieszkalny w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku.

W myśl art. 14 ust. 1 u.o.p.l., w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy.

Sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, o których mowa w ust. 1, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 u.o.p.l.).

Wobec ustalenia, że pozwani mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, Sąd nie przyznał pozwany prawa do lokalu socjalnego.

Mając na uwadze wynik procesu, na podstawie § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 517,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 277,00 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu i kwotę 240,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.