

## UZASADNIENIE

We wniosku, złożonym w dniu 27 lutego 2012 r. wnioskodawczyni M. S. domagała się zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla W. W. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym (...) – poprzez przyznanie na własność opisanego lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni M. S. z obowiązkiem spłaty uczestniczki postępowania B. S..

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania są współwłaścicielkami rzeczonoego lokalu mieszkalnego na podstawie dziedziczenia po małżeństwie H. i H. J. (1). Nadmieniono, że od czasu umieszczenia H. J. (1) w domu opieki, po śmierci jego żony, uczestniczka postępowania zajmuje przedmiotowy lokal mieszkalny i rozporządza nim jak swoją własnością, w tym wynajmuje go i czerpie z tego tytułu pożytki. W ocenie wnioskodawczyni, która zamieszkuje na stałe za granicą, taki stan rzeczy narusza jej uprawnienia do lokalu, albowiem przede wszystkim jest ona pozbawiona wszelkich pożytków i korzyści jakie niesie za sobą współwłasność tejże nieruchomości. (wniosek z dnia 27/02/2012 r. – k. 1- 3).

Na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 r. uczestniczka postępowania B. S. przyłączyła się do wniosku M. S. o zniesienie współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), niemniej jednak z tą różnicą, iż zażądała przyznania jego wyłącznej własności na swoją rzecz z jednoczesnym obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni. (protokół rozprawy z dnia 12/02/2013 r. – k. 97-98).

W piśmie przygotowawczym z dnia 28 marca 2013 r. uczestniczka B. S. wniosła o przyznanie jej spornego lokalu mieszkalnego na wyłączną własność z obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni M. S. w ratach rozłożonych na okres 10 lat. Uczestniczka zgłosiła również wniosek o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. (pismo przygotowawcze uczestniczki postępowania z dnia 28/03/2013 r. – k. 123-127).

W piśmie z dnia 15 maja 2013 r. wnioskodawczyni M. S. nie zgodziła się z żądaniem uczestniczki postępowania B. S. zawartym w jej piśmie przygotowawczym z dnia 28 marca 2013 r. (pismo przygotowawcze wnioskodawczyni z dnia 15/05/2013 r. – k. 156-158).

Przed zamknięciem rozprawy wnioskodawczyni ostatecznie wniosła o przyznanie jej na wyłączną własność rzeczonoego lokalu mieszkalnego z obowiązkiem spłaty uczestniczki postępowania. W razie jednak przyznania tego lokalu na wyłączną własność uczestniczki ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni, wniosła ona o ustanowienie hipoteki przymusowej w kwocie odpowiadającej połowie wartości rynkowej lokalu dla zabezpieczenia tej spłaty. W załączniku do protokołu ostatniej rozprawy wnioskodawczyni sprecyzowała, że domaga się hipoteki przymusowej do kwoty 170 150 zł w celu zabezpieczenia spłaty (załącznik k. 549).

Z kolei uczestniczka postępowania przed zamknięciem rozprawy, wnosząc o przyznanie jej na wyłączną własność tego lokalu mieszkalnego zadeklarowała, iż jest w stanie finansowo pokryć udział wnioskodawczyni jednorazową spłatą (k. 517). W razie jednak przyznania lokalu wnioskodawczyni uczestniczka wniosła o ustanowienie hipoteki przymusowej na jej rzecz dla zabezpieczenia spłaty (protokół rozprawy z dnia 29/09/2015 r. – k. 517-518; transkrypcja protokołu rozprawy – k. 521-548).

### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Współwłasność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) W. (...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wraz ze związanym z własnością tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym (...), w częściach równych (tj. po 1/2) przypada M. S. oraz B. S..

Lokal ten usytuowany jest na parterze budynku i składa się z dwóch pokoi – większego i mniejszego oraz przedpokoju łazienki i kuchni ( **dowód** : odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 7-10).

Swój udział we współwłasności w/w lokalu mieszkalnego M. S. nabyła wskutek spadkobrania po swojej babce (matce swojego ojca) - H. J. (2), stwierdzonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla (...) w W. z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 86/07. Z kolei druga ze współwłaścicielek w/w lokalu swój udział nabyła w drodze spadkobrania po swoim wuju - H. J. (1), co zostało stwierdzone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla (...) w W. w dniu 09 listopada 2010 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 1441/06. Zarówno M. S., jak i B. S. nabyły całe spadki na podstawie testamentów sporządzonych przez w/w spadkodawców – odpowiednio, pierwsza z nich na podstawie testamentu notarialnego z dnia 18 listopada 2003 r., oraz druga na podstawie testamentu holograficznego sporządzonego w dniu 25 października 2006 r. ( **dowody** : odpis księgi wieczystej nr (...) – k. 7-10; postanowienie sygn. akt I Ns 86/07 – k. 11; postanowienie sygn. akt I Ns 1441/06 – k. 12).

Wartość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., według stanu na dzień 22 maja 2004 r. wynosi kwotę 340.300,00 zł. Udział o wartości 1/2 własności tejże nieruchomości stanowi zatem kwotę 170.150,00 zł. (**dowody**: pisemna opinia biegłego S. O. z dnia 28/03/2013 r. – k. 105-121; uzupełniająca opinia biegłego S. O. z dnia 28/06/2013 – k. 181-182).

Pierwotnie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym zamieszkiwał H. J. (1) wraz żoną J. J. (1) – ciotką B. S.. Małżeństwo to miało syna W. J. (1), który był osobą niepełnosprawną umysłowo i cierpiał na chorobę D.. Wówczas w lokalu tym bardzo częstym gościem była B. S.. Jako mała dziewczynka odwiedzała swojego wujka. Miała z nim bardzo dobre relacje. Po śmierci żony, H. J. (1) poślubił H. J. (2) – babcię M. S.. H. J. (2) zamieszkała w w/w lokalu. Jej wnuczka M. S. zaczęła częściej odwiedzać swoją babcię w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., gdy zaczęła uczęszczać do liceum. Wówczas to H. J. (1) z żoną zapraszali ją na weekendy, pokazywali jej wówczas miasto i zwiedzali W.. M. S. miała bardzo dobre relacje z małżeństwem J.. M. S. jako dorosła osoba zamieszkała na stałe w L. wraz z mężem i trójką dzieci. Małżeństwo J. wraz z W. J. (1) zasadniczo każde wakacje spędzali w domku letniskowym niedaleko L.. Wówczas dochodziło do licznych spotkań rodzinnych w L. z całą rodziną – zarówno M. S. i jej mężem i dziećmi, jak i dwójką dzieci H. J. (2) i ich rodzinami. Na początku lat 90-tych H. J. (2) przeszła wylew co skutkowało znacznym pogorszeniem się jej stanu zdrowia. Następnie po latach jej zdrowie uległo dalszemu pogorszeniu, bo przewróciła się i złamała szyjkę kości udowej. Stan zdrowia H. J. (2) pogarszał się – miała problemy z chodzeniem i poruszała się o kulach. Wówczas zajęła mały pokój w lokalu, zaś drugi – większy – zajęli H. J. (1) wraz ze swoim synem. Z racji podeszłego wieku oraz zawiązanych chorób niepozwalających na normalne funkcjonowanie, opieka nad niepełnosprawnym W. J. (1) stała się dla małżeństwa J. niemalże niemożliwa. W. J. (1) wymagał bowiem stałej opieki i pomocy innych osób w pełnieniu ról społecznych i codziennej egzystencji. Syn H. W. J. był osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym. W. J. (1) cierpiał na zespół (...). Wówczas to małżonkowie J. oraz B. S. wspólnie podjęli decyzję co do ubezwłasnowolnienia W. J. (1) oraz odnośnie tego, aby stałą opiekę sprawowała nad nim właśnie B. S., jako zaufana osoba. Postanowieniem wydanym w dniu 13 stycznia 2000 r. w sprawie o sygn. akt IV Ns 404/99 Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. ustanowił B. S. opiekunem prawnym dla całkowicie ubezwłasnowolnionego W. J. (1). (**dowód**: postanowienie sygn. akt IV Ns 404/99 – k. 130; orzeczenie o stopniu niepełnosprawności W. J. (1) – k. 133).

B. S. bardzo często odwiedzała małżeństwo J.. Robiła im zakupy, przygotowywała posiłki, prała i dopóki zdrowie jej pozwalało - sprzątała. Potem sprzątaniami zajmowała się odpłatnie pani spoza rodziny. Uczestniczka wraz ze swoim mężem podwoziła państwa J. również na wizyty lekarskie oraz do szpitala. Szczególnie uciążliwe było sprzątanie i pranie po H. J. (2), która choć sprawna umysłowo, z racji podeszłego wieku i przebytych chorób w ostatnim okresie życia nie panowała na czynnościach fizjologicznych. Ponadto w dalszym ciągu stale zajmowała się upośledzonym umysłowo W. J. (1). W cięższych pracach, jak np. usuwaniu usterek hydraulicznych, B. S. pomagał jej mąż. Jak wspomniano powyżej w pewnym okresie do pomocy w pracach domowych w lokalu przy ul. (...) zatrudniona została M. Ś.. Przychodziła ona przez okres około dwóch lat, co drugi dzień na 2-3 godziny. M. Ś. oprócz czynności związanych z porządkowaniem lokalu, praniem, sprzątaniami i gotowaniem dokonywała również drobnych zabiegów

rehabilitacyjnych na rzecz H. J. (2), np. masowała jej nogi (**dowody**: zeznania świadka M. Ś.; zeznania świadka Ż. M.; zeznania świadka L. D.; zeznania świadka J. D.; przesłuchanie uczestniczki).

M. S. i jej mąż A. S. (1) również odwiedzali małżeństwo J. - nie rzadziej niż 2-3 razy na miesiąc. W czasie takich wizyt M. S. sprzątała lokal, prała, prasowała oraz robiła zakupy. Przywoziła również ze sobą posiłki dla małżeństwa J.. Na początku lat 80-tych M. S. zainicjowała remont grzejników w lokalu, który przeprowadził jej wuj – A. S. (2). Również mąż M. S. przez okres około 2 lat bywał częściej w przedmiotowym lokalu, bowiem związane to było z jego pobytem w W. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (**dowody**: zeznania świadka A. S. (2); zeznania świadka A. S. (1); przesłuchanie wnioskodawcy).

Jesienią 2003 r., będąca w złej kondycji zdrowotnej H. J. (2) przewróciła się podchodząc do okna w zamieszkiwanym przez siebie lokalu, wskutek czego doznała przebiecia policzka i potłuczeń. Wówczas jej rodzina oraz mąż zdecydowali, iż na pewien okres zamieszka w L. u swojej wnuczki – M. S., albowiem ta posiadała zawód pielęgniarki oraz duże doświadczenie w opiece zdrowotnej, poza tym była blisko związana z babcią. M. S. po konsultacji z najbliższą rodziną powzięła decyzję, iż babcia H. zamieszka wraz z nią, jej mężem i trójką dzieci w L.. W okresie od października 2003 r. do maja 2004 r., a więc do swojej śmierci H. J. (2) przebywała w L.. Miała tam zapewnioną rodziną, a jednocześnie profesjonalną opiekę zdrowotną świadczoną przez wnuczkę M. S. (z zawodu pielęgniarkę), przydzielono jej też własny pokój. Miała bardzo dobry kontakt z dziećmi swej wnuczki. Przygotowywano jej posiłki zgodnie z zaleconą przez lekarzy dietą. Mąż M. A. S. zachowywał pewien dystans do H. J. (2) i bardzo rzadko z nią rozmawiał. Ich relacje nie były tak bliskie, jak z M. S. i jej dziećmi. Tym niemniej w razie potrzeby A. S. (1) także pomagał w pielęgnacji i w czynnościach życia codziennego H. J. (2) do końca jej dni. Na pogrzebie H. J. (2) doszło do spotkania pomiędzy M. S. a B. S.. H. J. (2) w swoim testamencie – zapewne w podzięce za opiekę – uczyniła M. S. swoją spadkobierczynią (**dowody**: przesłuchanie wnioskodawcy; przesłuchanie uczestniczki; zeznania świadka A. S. (1); zeznania świadka J. D.; zeznania świadka L. D., postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 11).

W lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w W. po wyjeździe H. J. (2) pozostał będący już w bardzo zaawansowanym wieku H. J. (1). B. S. bardzo często odwiedzała H. J. (1). Świadcząca do tej pory pracę na rzecz małżonków M. Ś., zjawiała się u owdowiałego H. J. (1) tylko dwa razy. Przyczyną zaprzestania pracy była jej choroba kręgosłupa. Po niej obowiązki w zakresie zajmowania się lokalem, w tym zakupy, robienie posiłków, sprzątanie i pranie przejęła B. S. wraz z mężem. W pewnym okresie, H. J. (1) wraz z B. S. podjęli decyzję o umieszczeniu W. J. (1) w domu opieki w M.. Tym niemniej, z racji konfliktów panujących pomiędzy władzami tegoż ośrodka a H. J. (1) i B. S. W. J. (1) często był zabierany do W., gdzie nocował w lokalu swojego opiekuna. Często był też przywożony do swego ojca, gdzie nocował (**dowody**: przesłuchanie uczestniczki; zeznania świadka M. Ś.; zeznania świadka J. D.; zeznania świadka L. D.).

Przed swoją śmiercią H. J. (1) w sierpniu 2006 r. wymienił drzwi wejściowe do swojego lokalu mieszkalnego i tym samym również zamki. Klucze do drzwi wejściowych były zatem inne od tych, jakie były w posiadaniu M. S., a przywiezione przez H. J. (2) w październiku 2003 r. Ani H. J. (1), ani B. O. nie doręczyli aktualnych kluczy do drzwi wejściowych do lokalu M. S.. Takiego żądania nie wystosowała do nich wówczas nawet sama M. S.. (**dowody**: przesłuchanie uczestniczki; przesłuchanie wnioskodawcy; zeznania świadka L. D.; zeznania świadka Ż. M.).

Następnie, w dniu 28 października 2006 r. H. J. (1) zmarł w hospicjum w K. zaś lokal, który dotychczas zajmował pozostał pusty. Na początku 2007 r. M. S. wyemigrowała w celach zarobkowych do Irlandii na około 2 lata. Od 2006 r. w Irlandii przebywał już jej mąż A. S. (1). Podczas sporadycznych przyjazdów do Polski M. S. raczej nie interesowała się tym, co dzieje się z lokalem, którego była współwłaścicielką, a w każdym razie nie okazywała wówczas takiego zainteresowania. Niekiedy zdarzało się, że była możliwość, aby tam zajechać, gdy odbierał ją z lotniska szwagier L. D.. M. S. nie reflektowała jednak na takie rozwiązanie, wyrażając chęć zmierzania wprost do jej rodzinnego domu w L.. W lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. przeprowadzone zostały remonty instalacji. Wówczas B. S. udostępniała przedmiotowy lokal pracownikom firm remontowych. Przeprowadzała ona również czynności związane ze sprzątnięciem po tych remontach. (**dowód**: zeznania świadka L. D.).

Z racji tego, iż wyłączną pieczęć nad lokalem nr (...) przy ul. (...) w W. sprawowała wtedy B. S., mająca przeświadczenie o tym, iż połowa tego lokalu została przekazana jej w drodze testamentu przez H. J. (1), podjęła ona decyzję o wynajęciu tego lokalu osobom trzecim (wcześniej jeszcze za życia H. J. (1) powstał - za jego wiedzą i wolą - pomysł częściowego wynajęcia lokalu studentkom). Głównym powodem takiej decyzji było pozyskiwanie środków na utrzymanie tego lokalu. B. S. nie posiadała odpowiednich środków finansowych, aby utrzymać stan przedmiotowego lokalu, a jednocześnie nie chciała ona spowodować sytuacji, w której lokal ten posiadałby jakiegokolwiek zaległości związane z regulowaniem opłat wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, a także opłat za dostarczane media, należności względem m.st. W. z tytułu użytkowania wieczystego i wreszcie obciążeń fiskalnych z tytułu podatku od nieruchomości. W ten sposób, w dniu 28 listopada 2006 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą K. B. została zawarta umowa najmu jednego pokoju z zapewnioną stałą możliwością korzystania z części wspólnych w tym kuchni, łazienki i przedpokoju lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W umowie tej ustalono sposób uiszczania opłat za media a także ustalono wysokość czynszu najmu w wysokości 1.000,00 zł. Wynajmująca zgłosiła powyższy fakt we właściwym Urzędzie Skarbowym. (**dowody**: umowa z dnia 28/11/2006 r. - k. 295-296; oświadczenie uczestniczki - k. 297).

Następnie, w dniu 06 września 2007 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą K. S. została zawarta umowa najmu całego lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W umowie tej ustalono sposób uiszczania opłat za media a także ustalono wysokość czynszu najmu w wysokości 1.000,00 zł. (**dowód**: umowa z dnia 06/09/2007 r. - k. 292-294).

W dalszej kolejności, w dniu 01 października 2008 r. B. S. zawarła, jako wynajmująca umowę najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. z najemcą M. C. (1). (**dowód**: pisemne oświadczenie M. C. (1) - k. 13).

Następnie w dniu 29 stycznia 2009 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą W. J. (2) została zawarta umowa najmu jednego pokoju z zapewnioną stałą możliwością korzystania z części wspólnych w tym kuchni, łazienki i przedpokoju lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. (**dowody**: umowa - k. 284-286; oświadczenie o rozwiązaniu umowy - k. 287).

M. S. zadzwoniła kiedyś do B. S. w sprawie lokalu, wiedząc, że obie dysponują testamentami na swoją rzecz po małżonkach J.. Wtedy uczestniczka nie chciała rozmawiać o lokalu, bo toczyła się jeszcze do listopada 2010 r. sprawa w sądzie o stwierdzenie nabycia spadku po H. J. (1), który zostawił także testament notarialny wcześniejszy na rzecz innej osoby, oprócz późniejszego testamentu własnoręcznego na rzecz uczestniczki. Po uzyskaniu prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po H. J. (2) postanowieniem Sądu z dnia 24 kwietnia 2008 r. na swoją rzecz, M. S., już oficjalnie pismem z dnia 27 marca 2009 r., działając za pośrednictwem pełnomocnika S. G. wezwała B. S. do opuszczenia i opróżnienia spornego lokalu mieszkalnego, zakreślając na powyższą czynność stosowny termin. M. S. wezwała również, do przedstawienia przez B. S. tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W odpowiedzi na powyższe wezwania B. S. nadmieniła, iż posiada tytuł prawny do lokalu i poradziła zapoznanie się z aktami sprawy spadkowej po H. J. (1). W rezultacie, pełnomocnik M. S. ponownie wezwał B. S. do wydania i opróżnienia lokalu przy ul. (...) w W. w terminie 7 dni. (**dowody**: pismo wnioskodawczyni z dnia 27/03/2009 r. - k. 15; książka nadawcza - k. 16; odpowiedź uczestniczki na wezwanie z dnia 11/05/2009 r. - k. 17; pismo wnioskodawczyni z dnia 30/06/2009 r. - k. 18; książka nadawcza - k. 19, akta sprawy I Ns 1441/06 tut. sądu).

Następnie w dniu 07 maja 2009 r. w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. pomiędzy współwłaścicielkami doszło do incydentu przy udziale funkcjonariuszy patrolu Policji. W tej dacie M. S. wraz z mężem zjawiała się w tymże lokalu i zastała w nim wynajmujących go studentów. Spostrzegła również, że nie posiada właściwego klucza do drzwi wejściowych. Bezwzględnie M. S. wymieniła główny zamek do drzwi wejściowych. Trzy klucze do wymienionego zamka zostały przekazane studentom wynajmującym przedmiotowy lokal od B. S., a nadto M. S. przekazała kwotę pieniężną na dorobienie czwartego egzemplarza tego klucza. Po przybyciu na miejsce B. S. (do której zadzwonili państwo S.) wraz z W. J. (1) doszło do sprzeczki pomiędzy w/w kobietami i interweniowała Policja. Od wyjazdu w 2007 r. przez M. S. do Irlandii po raz pierwszy do lokalu weszła ona właśnie w dniu w/w zdarzenia - tj. w dniu 07 maja 2009 r. Niemniej jednak w drzwiach znajdował się jeszcze jeden zamek, którego M. S. - zapewne przez nieuwagę - nie wymieniła podczas incydentu w dniu 07 maja 2009 r. ani nie miała klucza do tegoż zamka, co stało się powodem późniejszych nieporozumień pomiędzy współwłaścicielkami lokalu (**dowody**: oświadczenie

wnioskodawczyni z dnia 07/05/2009 r. – k. 46; notatki służbowe funkcjonariuszy Policji – k. 248-255; przesłuchanie uczestniczki; przesłuchanie wnioskodawczyni; zeznania świadka A. S. (1); zeznania świadka Ż. M.; zeznania świadka K. M.; zeznania świadka L. D.).

Następnie, w dniu 03 lipca 2009 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą M. G. została zawarta umowa najmu jednego pokoju z zapewnioną stałą możliwością korzystania z części wspólnych w tym kuchni, łazienki i przedpokoju lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W umowie tej ustalono sposób uiszczania opłat za media a także ustalono wysokość czynszu najmu w wysokości 1.000,00 zł. Przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia złożonego przez najemcę w dniu 20 grudnia 2009 r. (**dowody**: umowa z dnia 03/07/2009 r. – k. 280-282; pismo z wypowiedzeniem umowy – k. 283).

W dniu 29 maja 2010 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą M. P. została zawarta umowa najmu jednego pokoju z zapewnioną stałą możliwością korzystania z części wspólnych w tym kuchni, łazienki i przedpokoju lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Ponadto zawarta została druga – taka sama umowa najmu pomiędzy M. P. i M. S.. Jej podpisanie nastąpiło za pośrednictwem pełnomocnika współwłaścicielki M. Z.. Ostatecznie w lokalu tym zamieszkał pracownik M. P. wraz z żoną i dwójką dzieci. W umowach tych ustalono sposób uiszczania opłat za media, a także ustalono wysokość czynszu najmu w wysokości 700,00 zł. Zawarcie swojej umowy najmu B. S. zgłosiła do właściwego Urzędu Skarbowego pismem z dnia 01 czerwca 2010 r. Przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu w dniu 15 marca 2011 r. wskutek zawartego przez strony obydwu umów najmu porozumienia. (**dowody**: umowa z dnia 29/05/2010 r. – k. 275-277; pismo uczestniczki z dnia 01/06/2010 r. – k. 278; porozumienie z dnia 22/03/2011 r. – k. 279 i k. 418; zeznania świadka M. P.).

W dniu 27 kwietnia 2011 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą K. W. została zawarta umowa najmu jednego pokoju z zapewnioną stałą możliwością korzystania z części wspólnych w tym kuchni, łazienki i przedpokoju lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W umowie tej ustalono sposób uiszczania opłat za media, a także ustalono wysokość czynszu najmu. Przedmiotowa umowa uległa rozwiązaniu w dniu 29 lutego 2012 r., wskutek zawartego przez strony porozumienia. (**dowody**: umowa z dnia 27/04/2011 r. – k. 270-272; oświadczenie z dnia 27/04/2011 r. – k. 274 porozumienie z dnia 29/02/2012 r. – k. 273; zeznania świadka K. W. w aktach I Cps 18/15).

W tamtym czasie M. S. sporadycznie – co 2 bądź 3 tygodnie pojawiała się w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i zajmowała swój pokój, zaś fakt ten pozostawał w związku ze szkoleniami (studiami), na które wówczas uczęszczała, gdy akurat była w Polsce (**dowód**: zeznania świadka K. W. w aktach I Cps 18/15).

W dniu 16 kwietnia 2012 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą - podmiotem (...) z siedzibą w K. reprezentowanym przez R. P. została zawarta umowa najmu jednego pokoju z zapewnioną stałą możliwością korzystania z części wspólnych w tym kuchni, łazienki i przedpokoju lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W umowie tej ustalono sposób uiszczania opłat za media a także ustalono wysokość czynszu najmu na kwotę 700,00 zł miesięcznie. (**dowód**: umowa z dnia 16/04/2012 r. – k. 267-269).

B. S. odprowadzała do właściwego Urzędu Skarbowego podatek z tytułu wynajmowania lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. W 2011 r. uzyskała ona przychody z tytułu najmu w/w lokalu w kwocie 4.800,00 zł, zaś w 2012 r. w kwocie 5.450,00 zł. (**dowód**: zaświadczenie z Urzędu Skarbowego z dnia 29/07/2013 r. – k. 194).

W dniu 01 lutego 2013 r. pomiędzy wynajmującą B. S. a najemcą T. J. została zawarta umowa najmu jednego pokoju z zapewnioną stałą możliwością korzystania z części wspólnych w tym kuchni, łazienki i przedpokoju lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. W umowie tej ustalono sposób uiszczania opłat za media a także ustalono wysokość czynszu najmu na kwotę 800,00 zł miesięcznie. Zawarcie przedmiotowej umowy najmu B. S. zgłosiła do właściwego Urzędu Skarbowego pismem z dnia 27 stycznia 2013 r. W/w najem obowiązuje do chwili obecnej. Ponadto w lokalu, od października 2013 r. w drugim pokoju zamieszkuje córka M. O. S.. (**dowody**: umowa z dnia 01/02/2013 r. – k. 263-265; pismo uczestniczki z dnia 27/01/2013 r. – k. 266; zeznania świadka T. J.).

Podatek od nieruchomości z tytułu własności w/w lokalu od śmierci H. J. (1) był uiszczany wyłącznie przez B. S. do 2010 r. Obecnie, za okres od 2010 r. do 2015 r. podstawek od w/w nieruchomości został w całości uregulowany zarówno przez B. S. oraz M. S.. (**dowody**: pismo m.st. W. z dnia 16/04/2015 r. – k. 462; przesłuchanie uczestniczki; przesłuchanie wnioskodawcy).

Od 2010 r. dla lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. administrator prowadzi dwa odrębne rachunki rozliczeniowe z tytułu opłat za używanie lokalu dla każdej ze współwłaścicielki. W 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa(...) w W., w 2010 r. przeniosła rachunek bankowy prowadzony dla wpłat właścicieli lokali z tytułu opłat za używanie lokalu do banku (...) Oddziału w W. przy ul. (...). W związku z tym, iż M. S. nie przedstawiła administratorowi swoich danych kontaktowych (w tym aktualnego adresu zamieszkania), ten nie mógł powiadomić jej o przedmiotowej zmianie. W rezultacie M. S. wносиła opłaty na zamknięty rachunek bankowy, aczkolwiek w późniejszym czasie wszelkie te wpłaty zostały przeksięgowane na obecny rachunek lokalu prowadzony dla tejże współwłaścicielki. (**dowód**: zaświadczenie (...) z dnia 07/06/2013 r. – k. 165).

Według stanu na dzień 31 lipca 2011 r. na koncie rozliczeniowym lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. nie widniała żadna zaległość z tytułu opłat za usługi komunalne, zaliczki na utrzymanie nieruchomości oraz fundusz remontowy. Niemniej jednak, na odrębnym koncie prowadzonym dla współwłaściciela w/w lokalu mieszkalnego M. S. widniała zaległość w wysokości 2.432,71 zł. Pani M. S. na skutek niezwykle ciężkiej tragedii (śmierci syna) z przyczyn w pełni zrozumiałych na pewien okres zapomniała o płaceniu rachunków za ów lokal, ale później uregulowała wszelkie zaległości (**dowody**: zaświadczenie (...) z dnia 08/08/2011 r. – k. 45; kartoteka konta uczestniczki/H. J. (1) – k. 47-52; kartoteka konta kont rozliczeniowych – k. 47-58, zeznanie wnioskodawczyni na ostatniej rozprawie).

Według stanu na dzień 07 czerwca 2013 r. na koncie rozliczeniowym lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. należącym do współwłaściciela M. S. nie istniały żadne zaległości, bowiem uregulowano wszelkie zobowiązania z poprzednich lat. (**dowód**: zaświadczenie (...) z dnia 07/06/2013 r. – k. 165).

W. J. (1) – syn H. J. (1) zmarł w dniu 15 czerwca 2013 r. w W. (**dowód**: odpis skrócony aktu zgonu nr (...) – k. 229). Przez ostatnie 6 lat przed śmiercią mieszkał już na stałe z uczestniczką, która owdowiała. Uczestniczka pełniła nad nim rolę opiekunki, nie tylko prawnej, ale też niemal we wszelkich codziennych czynnościach (mycie, ubieranie, karmienie, pranie, sprząatanie), co było o tyle trudne, że W. J. (1), jako osoba z zespołem (...) nie mógł wiele czynności zrobić samodzielnie. Zdarzało się, że załatwiał się do łóżka, że krzyczał na ulicy, że hałasował w nocy. Uczestniczka wozila go czasem do lokalu na ul. (...), ponieważ pamiętał on ten lokal i lubił go odwiedzać (**dowody**: zeznanie uczestniczki na ostatniej rozprawie, zeznania świadka Ż. M., zeznanie świadka K. M., zeznania świadka M. Ś., zaświadczenie z domu opieki o pobycie w latach 2000-2007 k. 167).

B. S. ma obecnie 67 lat i dysponuje własnym mieszkaniem w W. (na piątym piętrze ze starą windą), jednak z uwagi na stan zdrowia (kłopoty z kręgosłupem) chciałaby się przenieść do lokalu przy ul. (...), które po pierwsze znajduje się na parterze, a po drugie: stanowi dla niej źródło wspomnień z poprzednich 60 lat i wywołuje wielki sentyment. Uczestniczka w chwili obecnej jest rencistką i pobiera świadczenie rentowe z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w kwocie 2.109,57 zł brutto. Jest jednak w stanie spłacić jednorazowo udział we własności spornej nieruchomości przypadający M. S., gdyż finansowo pomoże jej dobrze sytuowana córka Ż. M., która wspiera matkę i ma z nią bliskie relacje (**dowód**: zaświadczenie ZUS z dnia 22/07/2013 – k. 190; przesłuchanie uczestniczki; zeznania świadka Ż. M.).

M. S. na chwilę obecną ma 49 lat i dalej pracuje w Irlandii jako pielęgniarka, ale w przyszłości planuje powrót do Polski. Jest właścicielką mieszkania w L.. Ma dwie dorosłe córki, dla których chciałaby przeznaczyć mieszkanie objęte wnioskiem. Zgromadziła wystarczającą ilość oszczędności, aby móc spłacić uczestniczkę (**dowód**: zeznanie wnioskodawczyni na ostatniej rozprawie).

Powyższe ustalenia zapadły na podstawie przytoczonych każdorazowo źródeł dowodowych. Strony nie kwestionowały autentyczności przedstawionych dokumentów, Sąd również nie znalazł przesłanek pozwalających na zakwestionowanie tego przymiotu zgromadzonej dokumentacji.

Przyjęta została jako miarodajna dla określenia wartości lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. pisemna opinia biegłego sądowego S. O. z dnia 28 marca 2013 r., uzupełniona następnie opinią z dnia 28 czerwca 2013 r. Ocena tej wartości przez pryzmat wskazań wiedzy ogólnej i doświadczenia życiowego pozwala przyjąć, że rezultat opinii biegłego jest miarodajny dla określenia rzeczywistej wartości składnika majątkowego poddanego ocenie przez biegłego sądowego. W oparciu tę opinię Sąd ustalił wartość lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., według stanu na dzień 22 maja 2004 r. na kwotę 340.300,00 zł. Biorąc ponadto pod uwagę, że dokument opracowany przez biegłego sądowego odpowiada standardom wymaganym dla tego rodzaju dowodu: zawiera opis metodyki pracy, sposób dokonania obliczeń, uzasadnienie, a wywody opinii są klarowne i sprawdzalne, Sąd przyjął ten dokument jako podstawę ustalenia wartości omawianego składnika majątkowego. Sąd nie podzielił przy tym zastrzeżeń wnioskodawczyni do pisemnej opinii biegłego sądowego, gdyż biegły w swych ustnych wyjaśnieniach w sposób przekonujący wyjaśnił i rozwinął stwierdzenia zawarte w jego opinii pisemnej i odniósł się do zastrzeżeń wnioskodawczyni, odpierając w stanowczy, wyczerpujący, logiczny i zrozumiały sposób te zastrzeżenia.

Istotne dla ustalenia stanu faktycznego sprawy były zeznania de facto wszystkich świadków, tj. Ż. M. – córki uczestniczki (k. 319-322), K. M. – męża córki uczestniczki (k. 351-353), J. D. – siostry wnioskodawczyni (k. 486-492), L. D. – męża siostry wnioskodawczyni (k. 353-355), L. S. – teściowej wnioskodawczyni (k. 375-337), A. S. (3) – męża wnioskodawczyni (k. 378-381), A. S. (2) – wuja wnioskodawczyni (k. 377-378), M. Ś. – osoby trzeciej zajmującej się H. J. (1) i H. J. (2) oraz porządkowaniem lokalu w ostatnim okresie ich wspólnego życia (k. 337-340), M. P. – najemcy spornego lokalu mieszkalnego (k. 421-423), T. J. – najemcy spornego lokalu mieszkalnego (k. 423-425), K. W. – najemcy spornego lokalu mieszkalnego (k. 17-18 akt sprawy o sygn. I Cps 18/15). Jednocześnie wskazać należy, że Sąd nie przeprowadził dowodu z zeznań świadka M. C. (2) – brata wnioskodawczyni, gdyż ten – korzystając z ustawowego uprawnienia zawartego w art. 261 § 1 k.p.c. – odmówił składania zeznań w sprawie (k. 441).

Szczególnie cenne, jeśli chodzi o naświetlenie całokształtu sytuacji związanej z przedmiotowym mieszkaniem i kwestią pieczy nad nim na przestrzeni lat, były zeznania świadków, którzy wynajmowali ów lokal mieszkalny. Przede wszystkim warto zauważyć, iż są to osoby całkowicie niezainteresowane rozstrzygnięciem niniejszej sprawy - ani na korzyść wnioskodawczyni, ani na korzyść uczestniczki postępowania. Zeznania tych świadków były zasadniczo wewnętrznie zbieżne ze sobą. Wniosek natomiast jaki z nich płynął był taki, że za osobę bezpośrednio wynajmującą przedmiotowy lokal – a więc osobę organizującą cały proces wynajmowania i niejako obsługującą umów najmu spornego lokalu, a także osobę, do której należało zwracać się we wszelkich kwestiach związanych z lokalem – uważali uczestniczkę postępowania (zeznania świadka K. W. i świadka M. P.). Świadek M. P., pomimo, że wiedział o dwóch współwłaścicielach lokalu i płacił czynsz z rozróżnieniem na dwóch wynajmujących, to wnioskodawczynię widział po raz pierwszy na rozprawie w tutejszym Sądzie. Świadek ten wprost wskazał, że „administrowaniem” lokalu zajmowała się uczestniczka postępowania, w tym rozliczała ona opłaty za media, zaś w wypadku usterki w lokalu- problemy z nią związane rozwiązywane były między najemcą a uczestniczką postępowania (k. 421). Najemca miał przeświadczenie, iż w wypadku zajścia jakichkolwiek awarii technicznych, bądź innych problemów z związku wykonywaniem umowy najmu – miał kontaktować się właśnie z uczestniczką postępowania, a nie z wnioskodawczynią (zeznania świadka T. J. k. 423). Ponadto kontakt telefoniczny najemców odbywał się jedynie z uczestniczką postępowania. Wnioskodawczyni dopiero od pewnego momentu sporadycznie – co 2 bądź 3 tygodnie pojawiała się w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i zajmowała swój pokój, zaś fakt ten pozostawał w związku ze szkoleniami (studiami), na które wówczas uczęszczała, gdy akurat była w Polsce (zeznania świadka K. W. przeprowadzone w drodze pomocy prawnej – akta I Cps 18/15). Szczęólnego podkreślenia wymaga punkt widzenia świadka T. J. - jak wcześniej wskazano osoby całkowicie bezstronnej w sprawie, który wprost, spontanicznie, niepytany o to bezpośrednio wskazał, że sporny lokal należałoby przyznać uczestniczce postępowania a nie wnioskodawczyni (k. 425). Takie spostrzeżenie świadka nie jest oczywiście dla Sądu wiążące, jakkolwiek zważywszy, że było ono bardzo bezpośrednio i wydawało się szczere - w realiach tej sprawy mogło mieć znaczenie przy opracowywaniu rozstrzygnięcia, w sytuacji braku jednoznacznych, sztywnych ustawowych kryteriów dokonywania wyboru współwłaściciela, któremu należy przyznać rzecz niedającą się podzielić, po zniesieniu jej współwłasności (o czym będzie jeszcze szerzej mowa w rozważaniach sądu w dalszej części uzasadnienia). Równie istotne w treści zeznań świadka T. J. jest to, że w ocenie tego świadka zainteresowanie uczestniczki przedmiotowym lokalem mieszkalnym jest od lat niezmiennie – nie uległo zmianie nawet

odkąd zamieszkała w nim córka wnioskodawczynie O. S.. Świadek T. J. podkreślił, że zainteresowanie lokalem przez wnioskodawczynię znacząco nasiliło się po zawarciu przez nią i uczestniczkę postępowania ustnego porozumienia, co do kwestii wynajmu tego lokalu. Zwiększenie zainteresowania wnioskodawczynie lokalem świadek zaobserwował wówczas, gdy sprawa o zniesienie współwłasności lokalu zawisła przed tutejszym Sądem (k. 423). Dopiero od tego momentu wnioskodawczynie zaczęła czynić jakiegokolwiek nakłady na przedmiotowy lokal mieszkalny, np. zakup nowej pralki i odmalowanie pokoju, który zajmuje jej córka. Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, iż zainteresowanie spornym lokalem u wnioskodawczynie pojawiło się dużo później, zaś wcześniej jego brak nie wynikał z tego, że uczestniczka rzeczywiście zabraniała wnioskodawczynie dostępu do lokalu ( w każdym razie materiał dowodowy nie wykazał tego jednoznacznie), co raczej z pewnej opieszałości wnioskodawczynie, która (co zresztą zrozumiałe, w sytuacji gdy pracowała za granicą) dopiero 4 lata po śmierci H. J. (2) sfinalizowała stwierdzenie nabycia spadku po niej na swoją rzecz, w sprawie zainicjowanej 3 lata po śmierci w/w spadkodawczynie, na co wskazuje sygnatura akt sprawy z 2007 r. (k. 11). Gdyby wnioskodawczynie dysponowała takim prawomocnym postanowieniem w poprzednich latach mogłaby dużo wcześniej domagać się skutecznie wydania jej kluczy do lokalu. Tego rodzaju niuanse, jak ciągłość w zajmowaniu się lokalem po stronie uczestniczki (powstała jeszcze za życia H. J. (1) za jego wiedzą i zgodą, co związane było z jego podeszłym wiekiem, pogarszającym się stanem zdrowia i skorelowaną z tym potrzebą pomocy w codziennym życiu) i dopiero pojawienie się tego zainteresowania w późniejszym okresie po stronie wnioskodawczynie siłą rzeczy musiały być przez sąd brane pod uwagę w niniejszej sprawie (co sąd jeszcze szerzej rozwinie w dalszej części uzasadnienia), gdyż wobec braku stanowczych, jasnych i klarownych kryteriów wyboru sprecyzowanych przez ustawodawcę, sąd musiał skupiać się właśnie na tego rodzaju detalach, gdyż poza tym prawa obu pań do lokalu – zarówno wnioskodawczynie jak i uczestniczki - były równe i żadnej z nich nie można było zarzucić braku zainteresowania lokalem i jego losem.

Do powyższych rozważań – jak już wskazano - sąd powróci w dalszej części uzasadnienia, zaś w tym miejscu kontynuując wątek oceny zeznań świadków należy zauważyć, że także z zeznań świadka M. P. (którego zeznaniom sąd nie miał podstaw nie dać wiary) wynika również, że po wyprowadzce jego pracownika z rodziną ze spornego lokalu, organizacją i porządkami w tym lokalu zajmowała się wyłącznie uczestniczka.

Podstawą dokonania ważkich ustaleń były także zeznania świadka M. Ś.. W ocenie Sądu świadek ten w wielu kwestiach rzeczowo i obiektywnie relacjonował stan faktyczny sprawy w okresie, w którym miał on bezpośredni kontakt z uczestniczką postępowania oraz H. i H. J. (2) (około 2 lat). Wówczas świadek gotował i opiekował się H. i H. J. (2), którzy oboje byli już w zaawansowanym wieku. Z kolei w ocenie świadka uczestniczka postępowania stale pomagała przy tym małżeństwie – prała rzeczy, wozila ich do lekarzy, cały czas zajmowała się W. J. (1) (ich niepełnosprawnym synem). W okresie kiedy świadek zajmował się pomocą H. i H. J. (2), widział wnioskodawczynię jedynie raz, podczas gdy ta wraz z mężem zabrali H. J. (2) do L., po drugim upadku i przebicciu policzka. Po tym zdarzeniu, świadek wykonywał swe obowiązki związane z pomocą w pracach domowych H. J. (1) dwa razy, albowiem później wszelkie obowiązki związane z prowadzeniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego (w tym sprzątanie, gotowanie, etc.) zaczęła wykonywać uczestniczka postępowania wraz ze swoim mężem. Świadek na podstawie swoich bezpośrednich obserwacji twierdził, iż małżeństwo J. miało bardzo duże zaufanie do uczestniczki postępowania.

Sąd obdarzył także wiarą zeznania świadków J. D. i L. D.. Z całokształtu zeznań tych świadków co do zasady wynika, iż są to osoby pozostające w dobrych relacjach, zarówno z wnioskodawczynią, jak i uczestniczką postępowania. Co znamienne L. D. (mąż siostry wnioskodawczynie, niespokrewniony w żaden sposób z uczestniczką) zeznał, że nie przypomina sobie, żeby po śmierci H. J. (1) wnioskodawczynie wykazywała zainteresowanie przedmiotowym lokalem mieszkalnym. Świadek wskazał wprost, że po tym, jak w 2007 r. wnioskodawczynie wyemigrowała do Irlandii, podczas odbierania jej z lotniska w W. proponował wnioskodawczynie i jej mężowi żeby zobaczyć co dzieje się z lokalem nr (...) przy ul. (...) w W., ci jednak nie wyrażali tym żadnego zainteresowania (jak świadek zeznał – „Ja odbierałem M. ze trzy razy w latach 2007-2008 z lotniska i ona nie wyrażała chęci, żebyśmy podjechali na ul. (...). Nie interesowała się co się dzieje z mieszkaniem czy w mieszkaniu” – k. 355). Świadek ten podkreślił również, że podczas przebywania wnioskodawczynie i jej męża za granicą w celach zawodowych i zarobkowych, żona świadka - J. D. prowadziła rozliczenia związane z finansami wnioskodawczynie w kraju. Niemniej jednak żona świadka nie dokonywała żadnych



rozliczeń i opłat związanych ze spornym lokalem, więc zdaniem świadka – opłaty i wydatki związane z przedmiotowym lokalem uiszczane były przez uczestniczkę. Co równie istotne, udostępnienia lokalu administracji budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w celach przeprowadzenia koniecznych remontów i konserwacji urządzeń dokonywała uczestniczka postępowania. Świadek potwierdził przy tym, że gdy przyjeżdżał do W. podczas swoich studiów w latach 1999-2002 czasami spotykał uczestniczkę i jej męża w lokalu H. i H. J. (2). Z obserwacji świadka wynika, że to uczestniczka zajmowała się sprzątaniami w przedmiotowym lokalu. Odnosząc się z kolei do zeznań J. D. – siostry wnioskodawczynie, w dużej mierze zasłaniała się ona niepamięcią i niewiedzą. Świadek ten nie mógł powiedzieć, czy wnioskodawczynie pomagała w sprzątaniami i w pracach domowych w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., albowiem nic takiego na własne oczy nie widziała. Tym niemniej potwierdził, że zajmował się wszelkimi sprawami finansowymi wnioskodawczynie i jej męża podczas ich pobytu za granicą aczkolwiek sprawy te nie związane były w żaden sposób ze spornym lokalem. Opłacanie rachunków oraz należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej za ten lokal nie było objęte jej działaniem, bowiem takich działań wnioskodawczynie nie zlecała. Świadek J. D. zeznała także, że nie ma wiedzy, ani o tym jak wnioskodawczy zajmowała się spornym lokalem po śmierci H. J. (1), ani po śmierci H. J. (2).

Co do zasady Sąd dał także wiarę zeznaniom świadka L. S. – matki męża wnioskodawczynie – w zakresie, w jakim wskazała ona, że wnioskodawczynie wraz z mężem odwiedzała H. i H. J. (2) w W.. Zawozili oni wówczas wyprane i wyprasowane rzeczy oraz przygotowane wcześniej jedzenie. W ocenie świadka wnioskodawczynie sprzątała w spornym lokalu, myła okna i zmieniała pościel. Zabierała z powrotem brudne rzeczy do prania. Taki stan rzeczy miał utrzymywać się dosyć długo według świadka. Warto podkreślić, że świadek nie wiedział nic na temat, czy po śmierci H. J. (2) jej synowa (wnioskodawczynie) interesowała się spornym lokalem mieszkalnym w W. (k. 376). Ponadto świadek ten odniósł się obszernie do kwestii bezspornych w sprawie i w zasadzie niemających zasadniczego znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia, a mianowicie do dwóch pobytów H. J. (2), która bezpośrednio po chorobie oraz upadku została przywieziona do wnioskodawczynie do L., gdzie otrzymywała opiekę i wsparcie (tam też zmarła).

Sąd obdarzył ponadto wiarą zeznania świadka - Ż. M. (córkę uczestniczki) i świadka K. M. (zięcia uczestniczki). Nie uszło uwadze Sądu, iż są to osoby najbliższe uczestniczce, tym niemniej Sąd nie powziął większych wątpliwości co do wiarygodności ich zeznań w materii spornej i istotnej z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Potwierdzili oni, iż uczestniczka bardzo często przyjeżdżała do małżeństwa J., gdzie sprzątała, robiła pranie i pomagała im w czynnościach życia codziennego. Cięższymi pracami zajmował się z kolei mąż uczestniczki, który dokonywał drobnych remontów („jeżeli coś przeciekało, np. wanna czy wc”). Poza stałą opieką nad W. J. (1) uczestniczka, po śmierci H. J. (2) w dalszym ciągu doгляdała lokalu. Z kolei po śmierci H. J. (1) uczestniczka – zdaniem świadków – cały czas opiekowała się lokalem przy ul. (...). W początkowych latach płaciła ona również całość czynszu i opłat za lokal, albowiem uczestniczka nie wiedziała, gdzie przebywa wnioskodawczynie. Z obserwacji w/w świadków wynika, że wnioskodawczynie zaczęła interesować się spornym lokalem dopiero od maja 2009 r., od momentu kłótni w przedmiocie wymiany zamków w lokalu.

Co do zasady za wiarygodne Sąd uznał także zeznania męża wnioskodawczynie A. S. (1) i świadka A. S. (2) – wuja wnioskodawczynie. Mąż wnioskodawczynie zeznał, iż wraz z wnioskodawczynią odwiedzał on małżeństwo J. nie rzadziej niż 2-3 razy na miesiąc. Potwierdził również, iż przez okres około 2 lat był on częściej w spornym lokalu, bowiem związane było to z prowadzoną działalnością gospodarczą na terenie m.st. W.. Mąż wnioskodawczynie wskazał również bardzo istotny fakt, iż od wyemigrowania w 2006 r. – świadek oraz w 2007 r. – wnioskodawczynie, po raz pierwszy do lokalu weszli oni dopiero w 2009 r. w asyście policji. Świadkowie potwierdzili, iż H. J. (2) w swym ostatnim okresie życia, w ciężkim stanie zdrowotnym przebywała u wnioskodawczynie i jej męża. Tam otrzymywała stałą opiekę. Ponadto świadek A. S. (2) zeznał, iż na początku lat 80-tych, na prośbę wnioskodawczynie dokonał remontu grzejników w spornym lokalu, dla sądu bardziej istotne jednak było kto zajmował się lokalem w późniejszych latach.

Po części Sąd ustalił stan faktyczny w sprawie w oparciu zeznania samych zainteresowanych - wnioskodawczynie oraz uczestniczki postępowania. Tym niemniej, w ocenie Sądu - były one jednak w znacznym stopniu subiektywne, zwłaszcza w zakresie dotyczącym relacji osobistych jakie łączyły wnioskodawczynię oraz uczestniczkę postępowania z małżeństwem J. i konfliktu jaki na przestrzeni lat powstał pomiędzy nimi na gruncie praw do spornego lokalu. Dlatego w tym zakresie zeznania te zasługiwały na obdarzenie walorem wiarygodności jedynie w częściach zbieżnych ze sobą

lub z pozostałym materiałem dowodowym w postaci zeznań świadków. Co do zasady na podstawie zeznań w/w osób można było ustalić, iż w istocie dopiero od połowy 2009 r. wnioskodawczyni zaczęła w znacznym stopniu interesować się lokalem nr (...) przy ul. (...) w W.. Wnioskodawczyni nie zaprzeczyła, iż nie zajmowała się również do pewnego momentu sprawami Wspólnoty Mieszkaniowej, do której przynależy sporny lokal i remontami jakie Wspólnota ta przeprowadzała w przedmiotowym lokalu. W tym czasie nie uiszczala także podatku od nieruchomości. W owym okresie, bezpośrednio po śmierci H. J. (1), lokalem tym „administrowała” wyłącznie uczestniczka postępowania – na co wprost wskazuje pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. To ona dbała o to, aby na rachunku prowadzonym dla spornego lokalu nie było zaległości w zapłacie czynszu i opłat za media, dbała o stan tego lokalu, płaciła podatek od nieruchomości. Ponadto wykonywała wobec tego lokalu czynności stricte właścicielskie – jak np. ciągle wynajmowanie pomieszczeń lokalu osobom trzecim. Zainteresowanie sprawami lokalu u wnioskodawczyni pojawiło się w sposób jawny i wyraźny dopiero w połowie 2009 r. (wcześniej był tylko telefoniczny kontakt z uczestniczką, nie prowadzący do konkretnych ustaleń w zakresie władania lokalem, z uwagi na to, że aż do 2010 r. uczestniczka nie dysponowała prawomocnym orzeczeniem potwierdzającym jej prawa do spadku po H. J. (1)). Tym niemniej w dalszym ciągu nawet teraz (po „włączeniu się” wnioskodawczyni) sprawami lokalu i organizacją jego wynajmu zajmuje się w sposób czynny uczestniczka – co potwierdzili przesłuchani w sprawie świadkowie, którzy niegdyś bądź aktualnie wynajmują pokój w tym lokalu.

Na rozprawie w dniu 30 stycznia 2015 r. Sąd oddalił wniosek uczestniczki postępowania o przesłuchanie w charakterze świadka M. Z., albowiem okoliczności, na które miałyby zeznawać ta osoba zostały już dostatecznie wykazane za pomocą innych środków dowodowych, bądź były bezsporne, a zatem dopuszczenie takiego dowodu byłoby nieistotne w świetle przepisu art. 227 k.p.c., a zarazem niepotrzebnie przedłużałoby niniejsze postępowanie.

Trzeba jedynie zasygnalizować w tym miejscu, iż Sąd nie czynił ustaleń w sprawie odnośnie pozostałych przedmiotów ewentualnie wchodzących w skład spadku po H. i H. J. (2), a na które to składniki powoływała się głównie wnioskodawczyni – w tym obrazy i inne pamiątki. Należy bowiem zauważyć, że żądanie wniosku o zniesienie współwłasności obejmowało jedynie lokal mieszkalny (nie uległo to modyfikacji do końca postępowania) i na tym składniku majątkowym sąd się skoncentrował. Ponadto Sąd nie czynił ustaleń w przedmiocie bezumownego korzystania z części spornego lokalu i pobierania z niego pożytków przez uczestniczkę postępowania. Warto bowiem podkreślić, iż wnioskodawczyni w tym postępowaniu nie zgłosiła żądań o rozliczenie takich pożytków z lokalu.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z definicją, zawartą w art. 195 k.c., własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Jak stanowi art. 196 § 1 k.c. współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. Postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności regulują przepisy art. 618-625 k.p.c., zaś podstawę materialnoprawną zniesienia współwłasności stanowią przepisy art. 210-218 k.c.

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić.

W myśl zaś art. 212 § 2 rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Należy nadmienić, że zgodnym pomiędzy wnioskodawczynią i uczestniczką postępowania pozostawał fakt, iż lokal objęty wnioskiem o zniesienie współwłasności nie nadaje się do podziału fizycznego. W takiej sytuacji może on być stosownie do okoliczności przyznany jednej ze współwłaścicielek z obowiązkiem spłaty pozostałej albo sprzedany stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 lutego 2004 r., III CK 220/02, MoP 2004, Nr 16, poz. 757). Dlatego w tej sprawie wnioskodawczyni wniosła o zniesienie współwłasności spornej nieruchomości poprzez przyznanie na jej rzecz wyłącznej własności tego lokalu z obowiązkiem spłaty udziału uczestniczki postępowania. Uczestniczka postępowania co do zasady przyłączyła się do wniosku

o zniesienie współwłasności, wskazując na ten sam sposób zniesienia własności nieruchomości, niemniej jednak wnosząc o przyznanie na jej rzecz wyłącznej własności lokalu z obowiązkiem spłaty udziału wnioskodawczyni. Co bardzo istotne, przed zamknięciem rozprawy obie panie deklarowały jednorazową spłatę na rzecz strony przeciwnej, ponieważ sąd przy rozstrzygnięciu musi brać także pod uwagę możliwości strony w zakresie spłaty i ewentualna niewypłacalność strony, tudzież jej niezdolność do poniesienia spłaty w rozsądnym krótkim terminie, niewątpliwie przemawiałaby bardziej za przyznaniem lokalu tej stronie, która może dokonać spłaty szybko i bez konieczności rozkładania jej na raty. Sąd bowiem powinien dbać o równe prawa wszystkich współwłaścicieli i brak jest raczej (poza wyjątkowymi przypadkami) podstaw do podjęcia decyzji o przyznaniu lokalu jednej stronie, a drugą postawić w sytuacji np. kilkuletniego oczekiwania na pełną spłatę. W tej sprawie jednak - jak już wyżej wskazano - przed zamknięciem rozprawy nawet uczestniczka odstąpiła od swojego wniosku o rozłożenie ewentualnie zasądzonej od niej spłaty na raty, co zrównało panią uczestniczkę z panią wnioskodawczynią w tej kwestii.

Podkreślenia również wymaga to, że ustawodawca pozostawił sądowi orzekającemu o zniesieniu współwłasności wybór pomiędzy przyznaniem rzeczy wspólnej na wyłączność jednego ze współwłaścicieli albo sprzedażą rzeczy. Swoboda sądu w dokonaniu wspomnianego wyboru nie jest jednak nieograniczona, gdyż sąd orzeka w tym zakresie stosownie do wszelkich okoliczności sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2014 r., I CSK 717/13, LEX nr 1532948). Przy określaniu sposobu zniesienia współwłasności należy uwzględniać całokształt okoliczności mających dla niego znaczenie, jednakże we właściwym wymiarze, uwzględniającym konkretne okoliczności specyficzne dla poszczególnych spraw (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2008 r., III CSK 10/08, LEX nr 442539). Sąd musi więc wszechstronnie rozważyć, czy konkretne okoliczności przemawiają za przyznaniem własności rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (i któremu z nich), czy też raczej zdecydować się na sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny) (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2000 r., I CKN 268/00; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 08 czerwca 1983 r., III CRN 111/83, LEX nr 8543).

W doktrynie i orzecznictwie sądów powszechnych zgodnie przyjmuje się, że z wymienionych wyżej dwóch sposobów zniesienia współwłasności, pierwszeństwo niewątpliwie uzyskuje przyznanie własności rzeczy jednemu współwłaścicielowi (jako korzystniejszy sposób dla współwłaścicieli niż podział środków uzyskanych ze sprzedaży licytacyjnej). O tym, któremu ze współwłaścicieli przyznać wyłączną własność rzeczy, musi zdecydować szereg okoliczności faktycznych każdej konkretnej sprawy (ustawodawca bowiem nie precyzuje tu „sztywnych” kryteriów), takich jak: rodzaj i przeznaczenie rzeczy, stan rodzinny poszczególnych współwłaścicieli, przygotowanie zawodowe, rodzaj działalności zawodowej, stan majątkowy itp. Natomiast bez znaczenia w tym zakresie jest ewentualny sprzeciw pozostałych współwłaścicieli. Sąd związany byłby jedynie wolą współwłaścicieli, gdyby wszyscy oni zgodnie wskazali konkretną osobę, z grona współwłaścicieli, której ma być przyznana własność rzeczy przez sąd (E. Gniewek, Kodeks cywilny, komentarz s. 461).

Ustalając sposób zniesienia współwłasności, Sąd miał przede wszystkim na względzie interesy stron postępowania, ocenę usprawiedliwionych potrzeb wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania wskazujących na celowość przyznania określonej nieruchomości konkretnej osobie oraz wartość i możliwości dokonania spłaty, jaką wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania musiałyby uiścić na rzecz drugiej współwłaścicielki.

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych tej sprawy, stwierdzić należy, że w ocenie Sadu uzasadnione było przyznanie spornego lokalu mieszkalnego na wyłączną własność uczestniczce postępowania. Jakkolwiek obie współwłaścicielki wykazywały zainteresowanie sprawami tego lokalu, głównie w chwili obecnej, to jednak nie mogło ujść uwadze sądu, że w okresie od śmierci H. J. (1) - tj. od 2006 r. zainteresowanie sprawami tego lokalu po stronie uczestniczki było zdecydowanie większe i bardziej konsekwentne. Nie ulega wątpliwości na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, że to uczestniczka postępowania, a nie wnioskodawczyni sprawowała stałą pieczę nad sprawami spornego lokalu, zwłaszcza od chwili śmierci H. J. (1). Dowodem na tę okoliczność są zgodne zeznania świadków przesłuchanych w sprawie, do których to zeznań Sąd odniósł się już szczegółowo przy ocenie dowodów. Sąd pragnie wskazać, iż co do zasady równie istotny dla rozstrzygnięcia, aczkolwiek nie tak ważki był także stan faktyczny istniejący przed śmiercią H. J. (1) oraz fakt, że związki uczestniczki z tym lokalem trwają ponad pół wieku. Niebagatelne znaczenie miała kwestia silnych emocjonalnych więzi, jakie uczestniczkę postępowania łączą od

najmłodszych lat z lokalem nr (...) przy ul. (...) w W.. Organizowane były w nim uroczystości rodzinne, w których uczestniczka postępowania brała udział (np. święta). Nadto bardzo często przychodziła ona do wuja i nocowała tam. Lokal ten stanowił centrum życiowe jej podopiecznego W. J. (1), z którym bardzo często przebywała w tymże lokalu, przyprowadzając go tam do ojca. Uczestniczka postępowania w ostatnich latach życia H. J. (1), ale i też H. J. (2) niemalże całkowicie poświęciła się pomocy tym osobom. Nadto była opiekunem W. J. (1), którego centrum życiowe skupiało się właśnie w tym lokalu. Warto podkreślić, że uczestniczka 6 lat mieszkała i sprawowała wyłączną opiekę nad synem H. J. (1), który powierzył jej syna jako osobie zaufanej - wykonując przy nim wszelkie czynności, co obrazowo wynika z zeznań uczestniczki i korespondujących z nimi zeznań świadków np. córki i zięcia uczestniczki, ale też niespokrewnionej z uczestniczką świadek M. Ś.. Jak wynika z zaświadczenia z domu opieki (k. 167) W. J. (1) przebywał w nim do 2007 r, a potem do swojej śmierci w 2013 r. mieszkał właśnie z uczestniczką. W ocenie sądu opieka nad cierpiącą na zespół (...) osobą wymaga wiele wysiłku i hartu, ponadto powierzenie pieczy nad własnym dzieckiem uczestniczce przez H. J. (1) (poprzedniego współwłaściciela lokalu) dowodzi – jak podkreślano wcześniej – występowania szczególnego zaufania ze strony spadkodawcy względem uczestniczki. W obliczu zaś konieczności dokonania przez sąd wyboru osoby, której przyzna lokal, spośród obu osób mających równe prawa, takie poboczne kwestie mogą mieć znaczenie, bowiem – jak podkreślano wcześniej – sąd ma obowiązek zbadać całokształt specyficznych okoliczności danej konkretnej sprawy. Jak ponadto wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3.10.2008 r. „Kodeks cywilny nie zwiera przykładowego katalogu okoliczności, o których mowa w art. 212 § 2 k.c. pozostawiając dokonanie wyboru sądowi”. Wszystko zatem powinno być wzięte pod uwagę. Ponadto zdarzało się, że uczestniczka w lokalu tym – jeszcze za życia poprzednich współwłaścicieli - gotowała posiłki, sprzątała, prała, prasowała. Jej mąż z kolei dokonywał drobnych napraw urządzeń znajdujących się w tym lokalu. Nie sposób zatem odmówić wiarygodności twierdzeniom uczestniczki postępowania, że darzy ona ten lokal szczególnym przywiązaniem i sentymentem. Sąd oczywiście dostrzegł także starania pani wnioskodawczyni w opiece na H. J. (2) w ostatnim okresie jej życia, były one jednak głównie podejmowane poza lokalem objętym wnioskiem, a mianowicie w mieszkaniu wnioskodawczyni w L. i z tego względu można przypuszczać, że właśnie w podzięciu za tę opiekę – H. J. (2) pozostawiła testament na rzecz wnioskodawczyni, a sąd w innym postępowaniu tę ostatnią wolę uszanował. Konkretnie związki z lokalem przy ul. (...) u pani wnioskodawczyni pojawiły się w późniejszym okresie, czego wyrazem była wymiana zamków w 2009 r. , a obecnie to, że mieszka tam jedna z jej córek. . Do tego momentu wnioskodawczyni nie skupiała większej uwagi na przedmiotowym lokalu, o czym wymownie świadczyły chociażby zeznania świadka L. D., który jednoznacznie wskazał, że proponował wnioskodawczyni wizyty w lokalu, gdy przylatywała do W., ale wnioskodawczyni nie była wówczas zainteresowana (k. 353 i nast.). Nawet ciepło wypowiadająca się o synowej L. S. na konkretne pytanie w tym zakresie też odpowiedziała, że nie wie, czy po śmierci H. J. (2) wnioskodawczyni interesowała się lokalem (k. 376). Podobnie zeznał A. S. (2), który wprost wskazał: „nie wiem, czy po śmierci państwa J. M. S. interesowała się mieszkaniem przy ul. (...) „ (k. 377). Po stronie uczestniczki natomiast – jak zeznali prawie wszyscy świadkowie (omówieni szczegółowo we wcześniejszej części uzasadnienia) – takie zainteresowanie lokalem i piecza nad nim były stałe, niezmiennie i konsekwentne.

Za niniejszym rozstrzygnięciem przemawiała również sytuacja finansowa uczestniczki postępowania. Podała ona, że posiada wystarczające możliwości finansowe (pożyczka od córki), aby utrzymać przedmiotowy lokal oraz by w przypadku przyznania jej lokalu, dokonać stosownej jednorazowej spłaty na rzecz wnioskodawczyni – w ustalonym przez Sąd terminie. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 września 2014 r. (I CSK 717/13 ) „jeżeli współwłaściciele zgodnie wnoszą o zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu z nich ze spłatą na rzecz drugiego, sąd powinien rozważyć wszystkie okoliczności sprawy, w tym także możliwość dokonania spłaty przez współwłaściciela, któremu ma być rzecz przyznana i jeżeli uzna to za możliwe, powinien dokonać zniesienia współwłasności zgodnie z wolą stron. Decyzja w tym przedmiocie należy do swobodnej oceny sądu, po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy”. Jednocześnie należy wskazać, że sąd nie weryfikował deklaracji uczestniczki o pożyczce od córki, jako że pojawiła się ona już na ostatniej rozprawie, ale miał na uwadze po pierwsze fakt, że córka uczestniczki zeznawała w tej sprawie jako świadek i pomimo, że nie padły wówczas pytania wprost o pożyczkę dla matki, to i tak dało się zaobserwować bardzo ciepły stosunek córki uczestniczki do swojej matki, co uwiarygadnia wariant z pożyczką. Poza tym, aby zapobiec ewentualnemu unikaniu spłaty przez uczestniczkę i aby zabezpieczyć

interesy wnioskodawczynie w tym zakresie sąd uwzględnił wniosek zgłoszony przez pełnomocnika wnioskodawczynie o ustanowienie hipoteki przymusowej na jej rzecz ( o czym będzie jeszcze dalej mowa).

Należy nadmienić w tym miejscu, że obie strony mają w należyty sposób zabezpieczone swoje potrzeby mieszkaniowe i obie deklarowały jednorazową spłatę na rzecz współwłaścicielki. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, iż potrzeby mieszkaniowe rodziny wnioskodawczynie, tj. jej dwóch córek (k. 543 verte), nie mogły mieć decydującego znaczenia przy ustalaniu sposobu zniesienia współwłasności. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 kwietnia 1997 r. (II CKN 124/97, LEX nr 50810) „potrzeby mieszkaniowe rodziny współwłaściciel nieruchomości nie mogą mieć decydującego znaczenia przy ustalaniu sposobu zniesienia współwłasności”. Wnioskodawczynie ma zaś swoje własne potrzeby mieszkaniowe zabezpieczone tymczasowo w Irlandii, gdzie pracuje, a po ewentualnym powrocie do kraju – w L., gdzie ma swoje mieszkanie. Tymczasem w przypadku uczestniczki, jakkolwiek również posiada ona swoje własne lokum w W., to sąd dał wiarę temu, że chciałaby się **sama** przenieść do mieszkania objętego wnioskiem, z którym czuje się silnie związana i które znajduje się ponadto na parterze, co ma niebagatelne znaczenie przy kłopotach uczestniczki z kręgosłupem (vide: zeznania uczestniczki na ostatniej rozprawie – k. 534).

Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli wiąże się z obciążeniem nabywcy obowiązkiem "spłaty" pozostałych współwłaścicieli. Sąd, orzekając o zniesieniu współwłasności, orzeka zatem równocześnie o spłatach, dokonując ich zasądzenia, chyba że uprawnieni współwłaściciele zrzekną się roszczenia do należnych im spłat.

Aby właściwie orzec o wielkości należnych uprawnionym spłat, niezbędne jest w toku postępowania o zniesienie współwłasności ustalenie wartości rzeczy wspólnej (przy uwzględnieniu jej wartości rynkowej), określenie ułamkowej wielkości udziałów we współwłasności i końcowe ustalenie wartości poszczególnych udziałów.

Skoro zatem z ustaleń sądu dokonanych w oparciu o opinię biegłego sądowego wynikało, że aktualna wartość nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności, według stanu na dzień 22 maja 2004 r. (data śmierci spadkodawcy) wynosiła kwotę 340.300,00 zł, to przy bezspornych udziałach po 1/2 (wynikających ze stwierdzeń nabycia spadków po H. i H. J. (2), a przede wszystkim z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości), wnioskodawczynie winna uzyskać tytułem spłaty kwotę 170.150,00 zł, stanowiącą połowę sumy 340 300 zł. Warto zauważyć, że o zabezpieczenie takiej właśnie spłaty wnosił w załączniku do protokołu rozprawy pełnomocnik wnioskodawczynie (k. 549), co również stanowiło górną granicę spłaty, zgodnie z art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. Skoro zatem Sąd stwierdził, że wyłączna własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. ma przyspaść uczestniczce postępowania, to winna ona zapłacić wnioskodawczynie właśnie kwotę 170.150,00 zł tytułem spłaty wartości udziału należnego pani wnioskodawczynie.

Mając na uwadze treść przepisu art. 212 § 3 k.c. Sąd oznaczył sposób zabezpieczenia zasądzonej od uczestniczki na rzecz wnioskodawczynie spłaty. Należy zwrócić uwagę, iż w tym wypadku ustawodawca pozostawił sądowi orzekającemu o zniesieniu współwłasności szeroki zakres władzy dyskrecjonalnej. Ograniczeniem jest niemożność rozłożenia dopłat i spłat na raty przekraczające dziesięć lat, jednak w wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych (również na czas przekraczający owe dziesięć lat). Wybór środka zabezpieczającego zależy także od okoliczności konkretnej sprawy. Przy zniesieniu współwłasności nieruchomości możliwe jest zabezpieczenie należności z tytułu spłat i dopłat w formie hipoteki. Uwagę Sądu skupiła również duża dysproporcja pomiędzy kwotą spłaty a wysokością dochodów miesięcznych osiągniętych przez uczestniczkę postępowania, a także wciąż istniejący konflikt pomiędzy stronami. Niemniej jednak nie uszło uwadze Sądu, że w dokonaniu spłaty uczestniczce pomoże jej córka. Ponadto uczestniczka posiada swój własny lokal mieszkalny, który może w każdym czasie spieniężyć w celach realizacji spłaty. Określając termin do zapłaty w/w kwoty przez uczestniczkę postępowania na rzecz wnioskodawczynie na 1 miesiąc, licząc od daty uprawomocnienia się uzasadnianego postanowienia, Sąd uznał, iż będzie on adekwatny skoro uczestniczka – jak zadeklarowała – otrzyma środki finansowe od córki, która posiada własne oszczędności (k. 533 v), więc uczestniczka nie będzie się musiała starać o uzyskanie kredytu w instytucji finansowej. Ponadto – jak wskazano wyżej - aby maksymalnie zabezpieczyć interes pani wnioskodawczynie do uzyskania należnej jej spłaty Sąd uznał za zasadny wniosek, aby w takim stanie rzeczy

obciążyć nieruchomości hipoteką przymusową, zwłaszcza że uczestniczka nie dysponuje **własnymi** wystarczającymi środkami finansowymi. Mając to na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie 3 sentencji postanowienia na podstawie 110 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Mając całokształt powyższych ustaleń oraz przywoływane przepisy prawa na uwadze sąd orzekł jak punkcie 1, 2 i 3 postanowienia.

O kosztach sąd orzekł w punkcie 4 i 5 postanowienia. Zgodnie z zasadą określoną w art. 520 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka powinna ponosić koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd pragnie zauważyć, iż w niniejszej sprawie, zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka postępowania były w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania o zniesienie współwłasności spornego lokalu, będąc przy tym zgodne co do zasadności dokonania samego zniesienia współwłasności. Ze stanowisk zajętych w sprawie niewątpliwie wynika, że obu paniom na równi zależało na przeprowadzeniu postępowania o zniesienie współwłasności i ostatecznym zażegnaniu konfliktu, jaki narasta pomiędzy nimi od lat w materii współwłasności tejże nieruchomości. Nie ulega także wątpliwości, iż o różnym stopniu zainteresowania lub sprzeczności interesów, o których mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. nie może świadczyć fakt, iż zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka postępowania żądały przyznania wyłącznej własności lokalu na swoją rzecz, z obowiązkiem spłaty drugiego współwłaściciela. Wskazać należy również, iż wnioskodawczyni oraz uczestniczka aktywnie brały udział w postępowaniu, przedstawiając dowody istotne dla poznania okoliczności dotyczących tej sprawy. Trudno też uznać, iż którakolwiek z nich postępowała niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie. Z tych też względów o kosztach postępowania Sąd orzekł jak w punkcie 4 i 5 sentencji postanowienia.

Wobec braku pełnego dotychczas pokrycia przez wnioskodawczynię i uczestniczkę postępowania kosztów sądowych w postaci wydatków na opinie biegłego, zostały one obciążone brakującymi kosztami odpowiednio do wielkości udziału we współwłasności na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 520 § 1 k.p.c. oraz 108 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., uznając co do zasady, że obie strony po połowie powinny zwrócić poniesione tymczasowo w toku postępowania z sum Skarbu Państwa wydatki sądowe, pozostawiając szczegółowe wyliczenie w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

(...)