

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Łowiczu, w sprawie z wniosku J. G. (1) z udziałem T. G., Z. G., A. G. (1) i M. G. postanowił:

1. dokonać zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w S., gmina Ł., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 4,43 ha, o wartości 156.500 zł, dla której urządzona jest księga wieczysta o nr (...), w ten sposób, że opisaną nieruchomość przyznać na własność J. G. (1), córki J. i A.,
2. ustalić, że wydatki poniesione przez wnioskodawczynię na nieruchomość wspólną w latach 2003-2012 z tytułu podatku rolnego od nieruchomości, opłat na rzecz Gminnej Spółki (...) w Ł. oraz z tytułu ubezpieczenia budynków i ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rolników wyniosły łącznie 5.768,40 zł,
3. zasądzić na rzecz wnioskodawczyni J. G. (1) od uczestników: T. G., A. G. (1) i M. G. kwoty po 961,40 zł tytułem zwrotu wydatków opisanych w pkt 2 postanowienia,
4. oddalić wniosek wnioskodawczyni J. G. (1) o zwrot wydatków w pozostałej części,
5. zasądzić od wnioskodawczyni J. G. (1) na rzecz uczestników: T. G., A. G. (1) i M. G. spłaty w kwotach po 26.083,33 zł,
6. zasądzone spłaty rozłożyć na 5 rocznych rat (cztery pierwsze raty w kwotach po 5.216,66 zł, zaś piąta rata w kwocie 5.216,69 zł), przy ustaleniu, że raty te są płatne do dnia 31 grudnia każdego roku począwszy od roku następnego po tym, w którym uprawomocni się postanowienie, i płatne są wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności,
7. nie obciążać uczestników i wnioskodawczyni nie uiszczonymi kosztami sądowymi,
8. ustalić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Jak wynika z uzasadnienia sporządzonego przez Sąd Rejonowy Janina G. wniosła o zniesienie współwłasności opisanej wyżej nieruchomości rolnej, a to poprzez przyznanie jej nieruchomości na wyłączność, ze spłatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Nadto zgłosiła do rozliczenia wierzytelność z tytułu nakładów na nieruchomość, w postaci osobistej pracy na nieruchomości i utrzymania jej w stanie właściwym, w okresie od dnia śmierci jej syna, tj. od dnia 18 grudnia 2008 r. Nadto wносиła o rozliczenie wydatków jakie poniosła w związku z opłacaniem podatku rolnego od nieruchomości wspólnej, opłat na rzecz Gminnej Spółki (...), ubezpieczenia OC rolników i ubezpieczenia budynków.

Uczestnicy T. G., A. G. (1) i M. G. przyłączyli się do wniosku co do zasady, wnosząc o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości rolnej, w sposób precyzowany kilkakrotnie w toku postępowania. Nie kwestionowali faktu poniesienia przez wnioskodawczynię w/w wydatków, podnieśli jednak zarzut przedawnienia roszczenia, w zakresie wydatków poniesionych przed dniem 12 stycznia 2010 r.

W sprawie ustalono, że J. i A. małżonkowie G. stali się z mocy prawa, w trybie przepisów Ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej, właścicielami działek położonych we wsi S. oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 87, 259, 293, 327, 381, 402, 482, 524 o łącznej powierzchni 5,87 ha. J. G. (2) zmarł w dniu 27 grudnia 1973 r. a spadek po nim w zakresie gospodarstwa rolnego nabyła jego żona A. i syn F. G. po 1/2 części. A. G. (2) na mocy umowy darowizny z dnia 1 czerwca 1992 r. swój udział, wynoszący 3/4 części, przekazała córce J. G. (1) w 1/4 części oraz synowej T. G. w 2/4 części. J. G. (1) swój udział w nieruchomości zbyła na mocy umowy darowizny z dnia 11 marca 1998 r. na rzecz swojego syna A. G. (3). T. G. na mocy umowy darowizny z dnia 14 września 1999 r. zbyła na rzecz swych synów A. i M. G. udziały w nieruchomości w częściach po 1/6 na rzecz

każdego z nich. A. G. (3) zmarł 18 grudnia 2008 r. a spadek po nim nabyła w całości jego matka J. G. (1). F. G. zmarł 3 stycznia 1995 r. roku a spadek po nim nabyła w całości jego żona Z. G..

Obecnie nieruchomości będąca przedmiotem postępowania, oznaczona wcześniej numerami działek (...) oznaczona jest w ewidencji gruntów numerami działek: 229, 263, 380, 425 o łącznej pow. 4,43 ha. W księdze wieczystej (...) jako współwłaściciele ujawnieni są F. G. (poprzednik Z. G.) w 1/4 części, A. G. (3) (poprzednik J. G. (1)) w 1/4 części, T. G. w 1/6 części, M. G. w 1/6 części i A. G. (1) w 1/6 części.

Na części działki nr (...) posadowione są budynki: mieszkalny oraz połączonym z nim budynek gospodarczy oraz stary drewniany dom. Poza częścią siedliskową działka wykorzystywana jest rolniczo. Działka nr (...) posadowiona jest na przeciwko działki siedliskowej, po drugiej stronie drogi przez wieś. Uprawiany jest na niej bób oraz posadowione są tunele foliowe do rozsady warzyw. Około 2/3 powierzchni działki nr (...) jest obecnie zakrzaczona i odłogowana. Działki nr (...) oddalone są od siedliska o około 500 metrów i są wykorzystywane rolniczo.

Na przedmiotowej nieruchomości J. G. (1) zamieszkiwała z synem A. i matką A. do czasu nabycia mieszkania w Ł. w latach 80-tych. Pomimo wyprowadzki do Ł. wnioskodawczyni często przebywała w S., gdyż opiekowała się matką aż do jej śmierci w dniu 8 listopada 1995 r.. Nadto prowadziła gospodarstwo rolne. Po śmierci ojca wnioskodawczyni, w 1973 roku, ziemia orna wchodząca w skład nieruchomości w S. była przez pewien czas zaniedbana. Później wnioskodawczyni wspólnie z synem A. zaczęła przywracać ziemię do właściwej kultury rolnej. Już po śmierci matki wnioskodawczyni wspólnie z synem i jego konkubiną E. B. wykarczowała połowę sadu na działce nr (...) i obsiewała ziemię żytem i owsem. Później zaczęła tam uprawiać warzywa. Syn wnioskodawczyni wraz z konkubiną zamieszkiwał w gospodarstwie w S. aż do śmierci w 2008 roku. Obecnie w gospodarstwie tym mieszka E. B. i pomaga wnioskodawczyni w prowadzeniu gospodarstwa, które nastawione jest na produkcję warzywną. Praca wnioskodawczyni w gospodarstwie rolnym po śmierci syna, polegająca na uprawianiu ziemi, nie podniosła wartości gospodarstwa rolnego. Wnioskodawczyni nie pracuje obecnie poza rolnictwem, jest na emeryturze, która wynosi 1350 zł.

Wnioskodawczyni poczyniła liczne nakłady na budynek mieszkalny i gospodarczy: naprawiała dach, założyła sklepienie nad pozostałymi pomieszczeniami (wcześniej było tylko nad dwoma), wytynkowała pokój w budynku mieszkalnym, zrobiła wylewki cementowe na podłogach i położyła gumoleum, wymieniła krokwie i blachę na dachu, wydzieliła kotłownię, łazienkę, garaż, zrobiła schody na poddasze a także wymurowała ścianę szczytową budynku gospodarczego.

Uczestnicy nie zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości. T. G. za życia teściowej A. G. (4) użytkowała część działki nr (...), na której był sad. Po śmierci teściowej w 1995 roku uczestniczka zaprzestała użytkowania działki, co doprowadziło do jej zachwaszczenia i zakrzaczenia. Z powodu konfliktu pomiędzy wnioskodawczynią a uczestniczką T. G. i jej synami, wnioskodawczyni nie podejmowała się uprawy tej części działki. Również z powodu istniejącego konfliktu pomiędzy współwłaścicielami wnioskodawczyni nie występowała o dopłaty unijne, gdyż wniosek powinni podpisać wszyscy współwłaściciele.

Na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego ustalono, że łączna wartość nieruchomości, bez uwzględnienia poczynionych przez wnioskodawczynię wartości nakładów na budynki, wynosi 156.500 zł.

Ustalono także, że w latach 2003-2012 wnioskodawczyni poniosła następujące wydatki na nieruchomość: 544 zł z tytułu opłat na rzecz Gminnej Spółki (...), 3.597,40 zł z tytułu podatku rolnego, 1.627 zł z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej rolników i ubezpieczenia budynków. Uczestnicy nie ponosili żadnych wydatków na nieruchomość wspólną.

Sąd Rejonowy ocenił, że wniosek znajduje oparcie w przepisie art. 211 i n. kc. Wskazał, że stosownie do unormowania zawartego w przepisach art. 213 kc i 214 kc jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicieli byłoby sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd przyzna to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele. Jednakże w razie braku zgody wszystkich

współwłaścicieli, sąd przyzna gospodarstwo rolne temu z nich, który je prowadzi lub stale w nim pracuje, chyba że interes społeczno-gospodarczy przemawia za wyborem innego współwłaściciela.

Na podstawie opinii biegłego ustalono, że podział opisanego gospodarstwa rolnego byłby niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Analizując sprawę w świetle tego ustalenia Sąd Rejonowy nabrał przekonania, że przyznanie nieruchomości rolnej wnioskodawczyni pozwoli na racjonalne prowadzenie działalności rolniczej na nieruchomości. Podział nieruchomości rolnej ze względu na jej małą powierzchnię, usytuowanie działek, warzywniczy profil działalności rolniczej, pociągałby za sobą istotną zmianę powyższej nieruchomości, co w istocie niekorzystnie wpłynęłoby na prawidłową gospodarkę rolną, spowodowałby zmniejszenie dochodowości gospodarstwa. Uczestnicy T. G., A. G. (1) i M. G. nie pracują w rolnictwie, mieszkają z dala od przedmiotowego gospodarstwa, nie mają wykształcenia rolniczego i nie zamierzają trudnić się pracą w gospodarstwie rolnym. Natomiast wnioskodawczyni samodzielnie prowadzi gospodarstwo, jest z nim związana od najmłodszych lat, poczyniła na także nieruchomości liczne nakłady. Praca w gospodarstwie rolnym jest jej dodatkowym źródłem utrzymania. Dlatego sąd I. instancji uznał, że zgodnie z art. 214 § 1 kc, gospodarstwo rolne przyznać należy wnioskodawczyni, co daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia.

Następnie, uwzględniając ustaloną wartość nieruchomości oraz wysokość udziałów poszczególnych współwłaścicieli dokonano obliczenia należnych spłat. Wskazano przy tym, że wartość nieruchomości wynosi 156.500 zł, zaś udziały uczestników T. G., A. G. (1) i M. G. wynoszą po 1/6 części. Udziały wnioskodawczyni i Z. G. wynoszą po 1/4 części, jednak wobec oświadczenia uczestniczki Z. G. o przekazaniu jej udziału w ramach zniesienia współwłasności na rzecz wnioskodawczyni, udział wnioskodawczyni należy oznaczyć na 1/2 część. Stąd wartości wartości udziału wnioskodawczyni wynosi 78.250 zł, zaś udziałów T. G., A. G. (1) i M. G. wynoszą po 26.083,33 zł. Spłaty we własnie tej wysokości zostały zasądzone od wnioskodawczyni na rzecz uczestników, z wyjątkiem Z. G., która zrzekła się swojego udziału.

Mając na uwadze sytuację osobistą i materialną wnioskodawczyni oraz jej możliwości zarobkowe, jak również czas trwania postępowania w sprawie, na podstawie przepisu art. 212 § 3 kpc spłaty rozłożono na 5 rat, w tym 4 pierwsze w kwotach po 5.216,66zł i piąta w kwocie 5.216,69 zł, w terminie do 31 grudnia każdego roku począwszy od roku następnego po uprawomocnieniu się postanowienia. Jednocześnie Sąd Rejonowy uznał, że brak jest podstaw do obniżenia spłat na podstawie art. 216 § 2 kc. Sytuacja materialna wnioskodawczyni i uczestników, którym przyznano spłaty jest zbliżona. Za obniżeniem spłat nie przemawia również typ, wielkość i stan gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem zniesienia współwłasności. Wnioskodawczyni posiada stały dochód w postaci emerytury, dodatkowe dochody z prowadzonego gospodarstwa rolnego, posiada również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w Ł., które może sprzedać, a tym samym ma możliwość uiszczenia spłat w wysokości odpowiadającej wartości udziałów uczestników w nieruchomości wspólnej.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl art. 618 § 1 kpc w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Zgłoszone przez wnioskodawczynię żądanie rozliczenia wydatków i ciężarów poniesionych przez nią na nieruchomość wspólną jest zasadne, bowiem uczestnicy nie ponosili tychże wydatków i ciężarów. Jednakże żądanie to za okres sprzed 10 lat przed zgłoszeniem roszczenia, czyli za okres przed 14 stycznia 2003 r. uległo przedawnieniu, co skutkowało oddaleniem żądania rozliczenia wydatków za okres przed tą datą. Stąd od uczestników T., M. i A. G. (1) na rzecz wnioskodawczyni zasądzono kwoty po 961,40 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych przez wnioskodawczynię w latach 2003-2012. Wysokość zasądzonych kwot odpowiada wielkości udziałów tych uczestników w nieruchomości wspólnej.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 kpc, nie znajdują podstaw do odstąpienia od wyrażonej w nim zasady.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła wnioskodawczyni w zakresie pkt 5 i pkt 6, dotyczących zasądzonych na rzecz uczestników spłat. Wniosła o jego zmianę poprzez:

- obniżenie spłaty do kwoty 30.000 zł, tj. po 10.000 zł na rzecz uczestników postępowania T. G., A. G. (1) i M. G.;
- rozłożenie w/w spłaty na 5 rocznych rat w kwotach po 2.000 zł, z zachowaniem terminów płatności określonych przez Sąd Rejonowy.

Na wypadek uznania, że brak jest podstaw do obniżenia spłaty skarżąca wniosła o:

- rozłożenie spłaty zasądzonej na rzecz uczestników postępowania T. G., A. G. (1) i M. G. na 10 rocznych rat w kwotach po 2.608,33 zł, z zachowaniem terminów płatności określonych przez Sąd Rejonowy.

Wreszcie wniosła o zasądzenie solidarnie od uczestników postępowania T. G., A. G. (1) i M. G. na swoją rzecz wnioskodawczym J. G. (1) zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 233 §1 kpc poprzez błędną ocenę sytuacji majątkowej i zarobkowej wnioskodawczynie, polegającą na przyjęciu, iż jest ona w stanie w terminie 5 lat uiścić na rzecz uczestników w sumie kwotę 78.250 zł, tj. rocznie kwoty wynoszące po 15.650,07 zł;
- art. 216 § 2 kc poprzez jego niezastosowanie, choć typ, wielkość oraz stan gospodarstwa rolnego a także sytuacja osobista oraz majątkowa wnioskodawczynie i uczestników postępowania przemawiają za obniżeniem spłaty.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że Sąd Rejonowy nie przeprowadził dostatecznie szczegółowej analizy sytuacji osobistej i majątkowej wnioskodawczym, czego wyrazem są zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia jedynie lakoniczne rozważania w tym zakresie. Ponadto Sąd dokonał błędnej oceny możliwości zarobkowych wnioskodawczym uznając, że jest ona w stanie w terminie 5 lat uiścić na rzecz uczestników postępowania co roku kwotę 15.650,07 zł. Wskazano, że J. G. (1) utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.350 zł netto miesięcznie, tj. 16.200 zł. netto na rok. Czerpie także dochody z gospodarstwa rolnego w S., wynoszące statystycznie wynoszą 2.713 zł/ha przeliczeniowy. W skali gospodarstwa daje to 12.637,15 zł rocznie, jednakże w rzeczywistości dochody te są dużo niższe. W. obrabia jedynie część nieruchomości (około 2 ha), zaś warzywa które uprawia, tj. sałata, bób i fasola przynoszą niewielki dochód, rzędu maksymalnie 5.000 zł. rocznie. Wnioskodawczynie nie otrzyma kredytu bankowego ze względu na brak zdolności kredytowej, o czym dowiedziała się po wydaniu postanowienia, choć liczyła, że ze środków uzyskanych z kredytu uda się jej w znacznej części spłacić uczestników postępowania. Rodzeństwo również nie jest w stanie w sposób znaczący pomóc jej finansowo. Dlatego w sprawie w sprawie zastosowanie winien znaleźć przepis art. 216 § 2 kc. Odmowa jego zastosowania zagraża prawidłowemu prowadzeniu gospodarstwa, a nadto mogłaby uwikłać wnioskodawczynie w nieprzewidywalne trudności finansowe, mogące prowadzić do konieczności zbycia przez nią części nieruchomości. Apelująca wskazała także, że znajdujący się na nieruchomości budynek mieszkalno-gospodarczy jest w złym stanie technicznym, mimo poczynienia przez wnioskodawczynie nakładów. Wskazano także, że zdecydowany sprzeciw wnioskodawczynie budzi oszacowanie przez biegłą tego budynku mieszkalno-gospodarczego (bez działki) na kwotę 53.000 zł. Skarżąca przedstawiła przy tym obszerną argumentację mającą wspierać jej stanowisko w tej mierze.

Uczestnicy T. G., A. G. (1) i M. G. wnosili o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

Należy ocenić, że w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które obecnie Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Choć sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, to przedmiotem orzekania może czynić wyłącznie zagadnienia objęte granicami wywiedzionego środka zaskarżenia. W apelacji, której autorem jest profesjonalny pełnomocnik,

wskazuje się, że dotyczy ona jedynie rozstrzygnięć zawartych w punktach 5. i 6. zaskarżonego postanowienia. Skoro zaś niezaskarżony pozostaje punkt 1. postanowienia, w którym ustalono wartość przedmiotu majątkowego podlegającego podziałowi, to obszerny wywód zmierzający do zakwestionowania tej wartości należy uznać za bezprzedmiotowy. Jedynie na marginesie należy wskazać, że uwagi apelującej w żaden sposób nie odnoszą się do metodologii zastosowanej przez biegłą przy wycenie i polegają wyłącznie na opisywaniu stanu nieruchomości. Zwraca uwagę, że wywód apelacji w tej mierze dotyczy stanu nieruchomości, który wnioskodawczyni był doskonale znany, a który został wyczerpująco opisany i przeanalizowany w operacie szacunkowym (znajdującym się na k. 232 akt sprawy). Wnioskodawczyni była osobiście obecna na terminie rozprawy, na którym, na wniosek uczestników, przeprowadzono uzupełniające przesłuchanie biegłej. Ani osobiście, ani za pośrednictwem również obecnego na terminie pełnomocnika, nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do opinii (protokół k. 273 i n.). Tak sprecyzowane granice apelacji, w powiązaniu z niezgłoszeniem wniosków dowodowych w trybie art. 381 kpc, nakazują przyjęcie, że wartość nieruchomości ustalona przez Sąd Rejonowy jest na obecnym etapie postępowania wiążąca.

Zarzut nieprawidłowego ustalenia sytuacji majątkowej wnioskodawczyni, oraz powiązany z nim zarzut nieuzasadnionego niezastosowania unormowania zawartego w art. 216 § 2 kc nie są zasadne. Jak wskazuje się w orzecznictwie sądowym, z uwagi na wyjątkowy charakter unormowania zawartego w tym przepisie, musi on być wykładany ściśle i stosowany jedynie w sytuacjach ściśle odpowiadających jego dyspozycji (tak, słusznie w postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2013 r., IV CSK 677/12 oraz z dnia 19 stycznia 1999 r., II CKN 156/98). Tymczasem w toku postępowania wnioskodawczyni jednolicie i konsekwentnie utrzymywała, iż będzie w stanie spłacić pozostałych współwłaścicieli. Czyniła to także po sporządzeniu operatu szacunkowego nieruchomości, w oparciu o który mogła ocenić wysokość spłat, a którego nie kwestionowała. Co prawda na terminie rozprawy poprzedzającym jej zamknięcie wносиła o rozłożenie spłat na okres 3-5 lat i obniżenie ich na podstawie przepisu art. 216 kc. Należy jednak ocenić, że tak sprecyzowane stanowisko musi być odczytywane w ten sposób, że zdaniem wnioskodawczyni była ona w stanie spłacić uczestników w okresie do 5 lat, z jedynie ewentualnym obniżeniem spłat. Przy formułowaniu stanowiska procesowego wnioskodawczyni winna była brać pod uwagę, że zastosowanie omawianej instytucji nie może być uznawane za pewne, ani co do zasady, ani co do wysokości. Dlatego twierdzenie, że dopiero po wydaniu orzeczenia pierwszoinstancyjnego wnioskodawczyni dowiedziała się, że nie ma zdolności kredytowej świadczyć może jedynie o braku staranności w prowadzeniu spraw wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni winna była ustalić swoją zdolność kredytową przed zajęciem merytorycznego stanowiska w sprawie. Zwraca zresztą uwagę, że twierdzenia o braku zdolności kredytowej są gołosłowne w tym sensie, że nie zostały poparte żadnym dowodem, np. z dokumentu. Należy też wskazać, że rozłożenie spłaty na raty, na podstawie przepisu art. 212 § 3 kc oraz obniżenie spłat na podstawie przepisu art. 216 § 2 kpc, nie może prowadzić do sytuacji, w której uczestnicy zostaliby w znacznej mierze pozbawieni korzyści wynikających ze zniesienia współwłasności. Jest tak nawet w przypadku znoszenia współwłasności gospodarstwa rolnego, w której to sytuacji priorytetem jest utrzymanie produkcji na nieruchomości. Spłata, choćby i rozłożona na raty, a nawet obniżona, musi stanowić dla wierzyciela wymierną korzyść o wymiernym ciężarze gatunkowym, zbieżnym z przysporzeniem, jakie otrzymuje współwłaściciel przejmujący rzecz na wyłączność. Tymczasem wysokość i warunki spłaty postulowane w apelacji były rażąco niekorzystne dla uczestników. Przyjęcie ich ostatecznie prowadziłyby do tego, iż wobec ogólnej wartości nieruchomości wynoszącej 156.500 zł, i przy wartości udziałów wynoszących 1/6 (tj. nominalnie po 26.083,33 zł), uczestnicy otrzymaliby mniej niż 40% wartości swoich udziałów, do tego w ratach po 2.000 zł, w okresie 5 lat, poczynając dopiero od końca roku następującego po uprawomocnieniu postanowienia (a więc w obecnym stanie sprawy od 31 grudnia 2015 r.). Nie byłoby to zatem przysporzenie adekwatne do wartości nieruchomości zwłaszcza, że rozłożenie świadczenia na raty uczyniłoby je jeszcze mniej odczuwalnym. Ostatnia rata byłaby wymagalna dopiero z dniem 31 grudnia 2019 r. Trafnie wskazuje Sąd Rejonowy, że uczestnicy znajdują się w sytuacji majątkowej zbliżonej do sytuacji wnioskodawczyni. W apelacji podnosi się, że zachowanie w obrocie, w niezmienionym kształcie, orzeczenia pierwszoinstancyjnego narazi wnioskodawczynię na poważne problemy finansowe, z koniecznością sprzedaży nieruchomości łącznie. Jednocześnie autor apelacji zdaje się pomijać, że obowiązkiem sądu jest także wyważenie interesów uczestników postępowania, którzy w oczywisty sposób zostaliby dotknięci postulowanym obniżeniem. Zwraca uwagę, że skarżąca posiada także

inną nieruchomości, mogącą być, po spieniężeniu, źródłem środków na spłatę, a nadto, że znaczna część nieruchomości podlegającej obecnemu podziałowi nie jest uprawiana i wedle wszelkiej wiadomości leży odłogiem.

Mając na uwadze dotychczasowe wykorzystywanie nieruchomości jedynie przez wnioskodawczynię, jej nadal aktualną zgodę na przejęcie nieruchomości i ostateczny brak zgody na przejęcie nieruchomości przez innych uczestników, a także zasadnicze przeszkody dla dokonania podziału w naturze, należało zatem ocenić, że okoliczności sprawy uzasadniają przyznanie nieruchomości J. G. (1). Ze wskazanych jednak wyżej względów nie zachodziły jednak powody, by obniżyć zasądzone spłaty na podstawie art. 216 § 2 kc.

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw by odstąpić, od zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 1 kpc.