

Sygn. akt I Ca 301/17

POSTANOWIENIE

Dnia 6 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSO Iwona Podwójniak

Protokolant st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. K.

z udziałem P. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 9 maja 2017 roku, sygn. akt I Ns 1206/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt Ca 301/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 9 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli dokonał zniesienia współwłasności pomiędzy A. K., nazwisko rodowe K., córką L. i G. współwłaścicielką w 4/10 częściach oraz P. K., synem L. i G. współwłaścicielem w 6/10 częściach co do nieruchomości położonej w S. numer (...), oznaczonej jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 1,6212 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą numer (...) w ten sposób, że opisaną nieruchomość przyznał na własność P. K. (pkt 1). Jednocześnie zasądził od P. K. na rzecz A. K. kwotę 83 832 złotych z tytułu spłaty jej udziału we współwłasności, płatną jednorazowo w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia temu terminowi.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

A. K. i P. K. są współwłaścicielami nieruchomości rolnej położonej we wsi S. numer (...), gmina Z., oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 1,6212 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą numer (...). Udział P. K. w gospodarstwie wynosi 6/10 części, a A. K. 4/10 części.

Gospodarstwo objęte działem ma powierzchnię 1,6212 ha, tym grunty orne stanowią 1,2644 ha, a użytki zabudowane obejmują 0,3568 ha. Budynki usytuowane są przestrzennie na planie czworoboku z podwórzem gospodarczym w środku. Działka zagrodowa zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Od wschodniej strony drogi do budynku dobudowany jest budynek mieszkalny o powierzchni 48 m², pochodzący z lat 70-tych ubiegłego wieku. Na posesji znajduje się jeszcze budynek gospodarczy, garaż oraz wiata drewniana. Ponadto P. K. na posesji wybudował pawilon handlowy o powierzchni 42 m², w którym jego żona prowadzi sklep. Działka jest ogrodzona, posiada dojazd do drogi publicznej. W części południowej znajdują się grunty orne oraz stary sad. Budynki wymagają remontu. Grunty za siedliskiem, w tym sad, pozostają w ugorze, pozostałe są oddane w dzierżawę i uprawiane.

Podział nieruchomości jest niezasadny i niecelowy ze względu na całokształt czynników społeczno - gospodarczych. Ani A. K., ani P. K. nie posiadają kwalifikacji do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Żadne z nich nigdy nie uprawiało ziemi rolniczo. Żadne z nich nie deklaruje też gotowości prowadzenia gospodarstwa.

A. K. zamieszkiwała wraz z babcią M. H. w starym budynku mieszkalnym, skąd wyprowadziła się w 2008 r. do Ł.. Do śmierci M. H., tj. do 01 lutego 2015 r. przyjeżdżała do S. na weekendy. Do 2014 r. wnioskodawczyni partycypowała w kosztach utrzymania nieruchomości, zwracając bratu część składki za ubezpieczenie budynków i opłaty z tytułu podatku. Po śmierci babci przyjeżdżała okazjonalnie robić porządki.

P. K. od 2000 r. zamieszkiwał wraz z żoną w dobudowanym do starego domu budynku. W grudniu 2015 r., chcąc poprawić warunki mieszkaniowe swojej rodziny zajął budynek mieszkalny, w którym do śmierci zamieszkiwała babcia zainteresowanych. Nie uzgodnił tego z siostrą, a jej rzeczy bez jej zgody przeniósł do budynku gospodarczego. Oprócz tego, P. K. na posesji dokonał posadowienia budynku przeznaczonego na pawilon sklepowy. Wnioskodawczyni nie wyraziła pisemnej zgody na budowę, natomiast nie sprzeciwiała się jej.

A. K. wystąpiła do brata z propozycją zniesienia współwłasności, domagając się spłaty w wysokości 150 000 złotych. Uczestnik nie posiadał takich środków. Między stronami zaczęło dochodzić do sytuacji konfliktowych. Wnioskodawczyni zastała zamkniętą bramę i nie mogła wejść na posesję. Zgłosiła ten fakt w komendzie policji, żądając interwencji. Złożyła także zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa polegającego na sfalszowaniu jej podpisów przez brata i bratową.

P. K. ma 38 lat. Jest żonaty ma dwoje dzieci. Pracuje zawodowo, uzyskując dochody w wysokości około 2 500 złotych miesięcznie. Jego żona prowadzi sklep, osiągając dochód 2 500 - 3 000 złotych miesięcznie. Uczestnik zaciągnął kredyt na budowę pawilonu; pozostało mu do spłaty 12 000 złotych. Spłaca także zobowiązanie wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w wysokości 300 złotych miesięcznie. Nie posiada innego majątku poza udziałem w nieruchomości, w której zamieszkuje od urodzenia. Jego dzieci uczęszczają do pobliskich szkół; cała rodzina jest związana z lokalną społecznością.

A. K. ma 24 lata. Jest bezdzietną mężatką. Nie posiada żadnego majątku poza udziałem w nieruchomości. Mieszka w P. z mężem w wynajętym mieszkaniu. Oboje pracują w Ł.; dojeżdżają do pracy. W. zarabia 2 300 złotych, a jej mąż 3 500 złotych miesięcznie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że dokonując zniesienia współwłasności sąd winien kierować się przesłankami wynikającymi z art. 680 k.p.c. i następnych oraz art.210 k.c, zaś w przypadku gospodarstwa rolnego - art. 214 k.c. Podał, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności gospodarstwa rolnego jest jego podział fizyczny, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty, albo sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W razie braku zgodny pozostałych

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

Wobec niemożności podziału gospodarstwa i rozbieżnego stanowiska uczestników (ostatecznie każdy z nich wnosił o przyznanie własności gospodarstwa na jego rzecz za spłatą drugiego), Sąd Rejonowy, biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy, doszedł do wniosku, że gospodarstwo należy przyznać uczestnikowi. Uzasadził, że gospodarstwo jest centrum życiowym P. K. i jego rodziny, podczas gdy uczestniczka dobrowolnie wyprowadziła się. Podkreślił, że początkowo A. K. nie chciała wcale przejąć gospodarstwa, a zmiana stanowiska w tym zakresie, zdaniem Sądu, wynikała z korzystnej wyceny nieruchomości przez biegłego.

Sąd uwzględnił także, iż wnioskodawczyni nie mieszka od 9 lat na nieruchomości, nie inwestowała w nią i nie płaciła regularnie danin publicznoprawnych, a udział P. K. we współwłasności jest większy.

Sąd pierwszej instancji uznał również, że nie zasługuje na uwzględnienie żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad udział zgłoszone przez A. K.. Powołując się na treść art. 206 k.c. wskazał, że wynagrodzenie nie przysługuje, kiedy współwłaściciel nie chce współposiadać rzeczy, nie interesuje się nią i nie sprzeciwia się samodzielnemu posiadaniu rzeczy przez drugiego współwłaściciela.

W przedmiotowej sprawie zaś, wnioskodawczyni dobrowolnie opuściła posesję, przenosząc swoje centrum życiowe do P.. Po 2015 r. w zasadzie przestała się nieruchomością interesować. Nie korzystała z niej, nie użytkowała pomieszczeń mieszkalnych, poniechała partycypowania w kosztach utrzymania. Gdy brat zajął mieszkanie po babci nie podjęła żadnych działań, aby powyższemu zapobiec. Od czasu gdy brat zaczął budować pawilon nie sprzeciwiała się prowadzonym pracom, nie partycypowała w ich finansowaniu, nie zgłaszała też chęci korzystania z nieruchomości czy współposiadania. Deklarowała jedynie gotowość zabrania własnych rzeczy.

Nadto, zdaniem Sądu, podkreślenia wymaga, iż P. K. nie osiągał żadnych korzyści związanych z korzystaniem z całości nieruchomości. Wykorzystywał ją do zamieszkiwania, a na zajęcie większego budynku mieszkalnego zdecydował się mając niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Korzyści z pawilonu osiąga od niedługiego czasu i zdaniem Sądu należne są jedynie jemu, gdyż posadził go bez udziału finansowego siostry.

Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodziła się wnioskodawczyni, wnosząc apelację, w której zaskarżyła postanowienie w całości, zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów - zeznań wnioskodawczyni oraz świadka M. K., na podstawie których Sąd dokonał ustaleń faktycznych oderwanych od faktycznej zawartości zeznań, tj. poprzez wskazywanie, iż między stronami nie występował wielki konflikt uniemożliwiający im współdziałanie, nieporozumienia nie mają drastycznego przebiegu, śmierć dziecka wnioskodawczyni skutkowałą brakiem obiektywizmu w ocenie otaczającego ją świata i wnioskodawczyni czuje się krzywdzona przez wszystkich, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem w oparciu o wadliwie oceniony materiał dowodowy Sąd uznał, iż uczestnik nie pozbawił wnioskodawczyni możliwości korzystania z nieruchomości, co skutkowało oddaleniem roszczenia wnioskodawczyni o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez uczestnika;

II. naruszenie norm prawa materialnego, to jest:

a) art. 214 §1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w ustalonych okolicznościach faktycznych - przyznanie gospodarstwa rolnego uczestnikowi nie znajduje oparcia w niniejszym przepisie, w którym chodzi o kwalifikacje zapewniające prawidłowe i efektywne prowadzenie gospodarstwa rolnego zgodnie z jego przeznaczeniem, a kwalifikacji tych uczestnik po pierwsze nie posiada, zaś po drugie doprowadził przedmiot współwłasności stron do bardzo złego stanu technicznego i wizualnego, poprzez oczywisty brak należytej dbałości;

b) art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c. - Sąd uznał w oparciu o ustalone okoliczności faktyczne, iż wnioskodawczyni nie była pozbawiona możliwości współposiadania rzeczy wspólnej, co uzasadniało zastosowaną wykładnię przepisu art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c, która stoi w sprzeczności z ustaleniami - szczególnie w zakresie istnienia konfliktu między stronami, braku możliwości swobodnego wejścia na nieruchomości przez wnioskodawczynię, oraz faktu, iż uczestnik zajął dom, w którym wcześniej wnioskodawczyni zamieszkiwała, z jednoczesnym przeniesieniem jej rzeczy bez jej zgody do drugiego domu. Sąd zignorował także w tym zakresie posadowienie na terenie nieruchomości wspólnej pawilonu handlowego przez uczestnika bez zgody i nawet wiedzy wnioskodawczyni. Tudno uznać, iż uczestnik nie działał bezprawnie, skoro uzyskał pozwolenie na budowę pawilonu w wyniku przestępstwa, za które został prawomocnie skazany, zaś postępowanie administracyjne w tym zakresie jest aktualnie wznowione.

W oparciu o wskazane zarzuty, apelująca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej i przyznanie nieruchomości wnioskodawczyni z zasądzeniem na rzecz uczestnika spłaty stosownej do wartości jego udziału w prawie własności;

ewentualnie:

2. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania;

3. zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania wniósł o jej oddalenie jako całkowicie bezzasadnej oraz o zasądzenie na swoją rzecz od apelującej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Rejonowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c., ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Okręgowy przyjął go za własny. Zgodnie z utrwalonymi poglądami doktryny i judykatury, skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia wskazanego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena.

Warto zauważyć, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie miało istotnego znaczenia właściwe określenie skali zaistniałego między rodzeństwem konfliktu, a zatem czy miał on, jak wskazuje skarżąca „drastyczny” przebieg, lecz czy wiązał się z uniemożliwieniem wnioskodawczyni korzystania z nieruchomości. W tym kontekście w pierwszym rzędzie trzeba podkreślić, że wg twierdzeń samej apelującej, po wyprowadzeniu się wnioskodawczyni relacje rodzeństwa układały się co najmniej poprawnie. Oczywistym przykładem było uczestnictwo A. K. w przyjęciu komunijnym dziecka uczestnika postępowania. Ponadto, wnioskodawczyni określiła dokładnie, że jeśli przyjeżdżała do S., to w odwiedziny do babci - nie do brata czy ojca - co pozwala stwierdzić, że relacja między rodzeństwem już wtedy nie była bliska ani zażyła, jednak do otwartego konfliktu doszło między uczestnikami dopiero we wrześniu 2016 r. i należy go łączyć, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, z tym, że zainteresowanym nie udało się porozumieć co do warunków zniesienia współwłasności (oczywiście kluczowe znaczenie miała tu wysokość należnej od uczestnika postępowania spłaty). Fundamentalne znaczenie, wobec zgłoszenia w toku postępowania roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości „ponad udział” miała okoliczność, że A. K. nie domagała się od brata umożliwienia jej zamieszkania na terenie siedliska, czy też wydzielenia do wyłącznego korzystania określonej części budynków lub gruntów, lecz żądała zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości uczestnikowi za spłatą na jej rzecz. Taki też oficjalny wniosek skierowała do uczestnika pismem z dnia 11 kwietnia 2016 r., które nadano w dniu 28 kwietnia 2016 r. Nie doszło wówczas do porozumienia, bowiem uczestnik nie przedstawił wnioskodawczyni

satisfakcjonującego ją planu spłaty. Następnie w dniu 8 września 2016 r. wnioskodawczynie złożyła zawiadomienie o podrobieniu dokumentu w postaci pozwolenia na budowę, a 28 września 2016 r. do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli wpłynął jej wniosek o zniesienie współwłasności. Do interwencji Policji na nieruchomości doszło zaś 1 października 2016 r.

Nie zasługują zatem na uznanie argumenty podnoszone przez apelującą, które mają przemawiać za tym, że z zebranego materiału dowodowego wynika, iż uczestnik uniemożliwił jej korzystanie z nieruchomości. Po pierwsze, biorąc pod uwagę powyższe wywody na temat konfliktu stron, okoliczność, że wnioskodawczynie powiadomiła Policję, ponieważ nie miała dostępu na nieruchomość miała miejsce tylko raz i to już w czasie postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Po wtóre, zgodnie z treścią sporządzonej tego dnia notatki służbowej, uczestnik wytłumaczył wcześniej wnioskodawczynie, że w czasie, w którym planowała przyjechać nie będzie jego ani domowników w domu. Fakt, że wnioskodawczynie nie posiadała klucza do bramy i pomieszczenia gospodarczego również nie na istotnego znaczenia, bowiem nie miała takich kluczy od samego początku od kiedy została współwłaścicielką. Nigdy jednak nie wystąpiła do brata o wykonanie i wydanie kopii. Wskazała, że kiedy sygnalizowała taką potrzebę, uczestnik umożliwił jej dostęp do nieruchomości i przekazywał klucze. Nie można pomijać faktu, że to wnioskodawczynie opuściła nieruchomość i z czasem jej więzy z domem rodzinnym uległy rozluźnieniu. Początkowo ponosiła jeszcze część kosztów utrzymania nieruchomości; przechowywała w domu swoje rzeczy, a w pomieszczeniu gospodarczym rower, jednak w późniejszym okresie w sposób naturalny straciła zainteresowanie gospodarstwem. W 2014 r., pomimo tego, że była współwłaścicielką nieruchomości, przestała ponosić jakiegokolwiek obciążenia z tego tytułu. Po śmierci babci coraz rzadziej przyjeżdżała do S. i to tylko po to, aby posprzątać pomieszczenia po niej lub zabrać swoje rzeczy tam pozostawione. Kiedy dowiedziała się, że brat bez poinformowania jej przeniósł rzeczy będące jej własnością do pomieszczenia gospodarczego i przeprowadził się do budynku zajmowanego wcześniej przez babcię zainteresowanych, nie wystąpiła o to, żeby opuścił te pomieszczenia. Już wtedy bowiem zaczęła myśleć o zniesieniu współwłasności. Środki z uzyskanej spłaty chciała przeznaczyć na zakup mieszkania w Ł., gdzie pracuje.

Odnosząc się do okoliczności związanych z budową przez uczestnika postępowania pawilonu handlowego, trzeba zauważyć to, że apelująca zareagowała na fakt posadowienia tego obiektu dopiero 8 września 2016 r., kiedy złożyła zawiadomienie o podrobieniu dokumentu. Decyzja administracyjna zapadła zaś 22 sierpnia 2015 r. Przez ten czas wnioskodawczynie pojawiała się w S. i musiała widzieć budowę. Ponadto sama zeznała, że zadeklarowała, że zgodzi się na wszystko, o ile zostanie przez brata spłacona. Z tych względów, zawarte w apelacji twierdzenie, że przeprowadzenie tej inwestycji świadczy o tym, iż uczestnik pomijał celowo swoją siostrę w zarządzie nieruchomością jest nieuprawnione.

Co do uwag Sądu Rejonowego w zakresie stanu emocjonalnego wnioskodawczynie w kontekście jej roszczeń i postawy procesowej, to należy wskazać, że nie miały one wpływu na analizę wiarygodności zeznań skarżącej, jak podniesiono w apelacji, pomimo tego, że znalazły się w części uzasadnienia dotyczącej oceny dowodów. Stwierdzenie Sądu należy odnieść raczej do tego jak wnioskodawczynie, ze względu na sytuację życiową w jakiej się znalazła, odbierała zachowanie brata i co spowodowało zmianę jej postawy wobec niego. Najistotniejsze znaczenie ma jednak to, iż sformułowana ocena, niezależnie, czy uprawniona, czy też nie, pozostawała bez wpływu na ustalenie okoliczności istotnych z punktu widzenia treści ostatecznego rozstrzygnięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe, wobec prawidłowo ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, również zarzut naruszenia przepisu art. 206 k.c. uznać należało za bezzasadny.

Z definicji współwłasności zawartej w art. 195 k.c. wynika, że ten stosunek prawnorzeczowy ma trzy podstawowe cechy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Określenie, że w wypadku współwłasności prawo własności przysługuje kilku osobom niepodzielnie, oznacza, iż pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do jej fizycznie określonej części; przeciwnie, każdy ze współwłaścicieli ma jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli. W ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału”

lub „ponad udział”; współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każde z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. Oświadczenie woli wyrażające zgodę na sposób korzystania lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej może być składane przez poszczególnych współwłaścicieli w różnym czasie i nie wymaga żadnej formy szczególnej. Do naruszenia tego przepisu nie dochodzi zatem, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnował z uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia z dnia 23 września 2016 r., II CSK 799/15, LEX nr 2124042). Skoro w rozpoznawanej sprawie wnioskodawczyni dobrowolnie zaniechała korzystania ze swoich uprawnień jako współwłaściciel, jej roszczenie o wynagrodzenie nie może opierać się jedynie na przesłance niekorzystania z przedmiotu współwłasności.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 214 § 1 k.c., nie stanowił on bowiem podstawy prawnej orzeczenia. Odnosząc się do argumentów podniesionych w apelacji, należy wskazać na hierarchiczne uszeregowanie kryteriów przyznania gospodarstwa rolnego jednemu ze współwłaścicieli, co powoduje że w razie niemożności zastosowania w sprawie jednego ze wskazanych przez ustawodawcę sposobów wyjścia ze współwłasności, zastosowanie ma kolejny z nich. Sposoby te wzajemnie się wykluczają. Pierwszeństwo ma ten, kto gospodarstwo rolne prowadzi lub stale w nim pracuje. Jeżeli żaden ze współwłaścicieli nie prowadzi gospodarstwa ani stale w nim nie pracuje, to zastosowanie będzie miał art. 214 § 2 k.c., który stanowi, że w takiej sytuacji sąd przyzna gospodarstwo rolne temu ze współwłaścicieli, który daje najlepszą gwarancję jego należytego prowadzenia. W art. 214 k.c. brak jest natomiast uregulowania, co następuje w sytuacji, gdy żaden ze współwłaścicieli owych gwarancji nie daje, a taka niewątpliwie wystąpiła w sprawie niniejszej. Mają tu zatem zastosowanie zasady ogólne. Zgodnie zaś z art. 212 § 2 k.c., rzecz, która nie daje się podzielić może być przyznana jednemu ze współwłaścicieli „stosownie do okoliczności”. W sprawie takiej jak rozpoznawana, na pierwszy plan wysuwają się kryteria społeczne, bowiem gospodarstwo ma wartość jako działka siedliskowa, grunty rolne zaś mają niewielką powierzchnię i niską klasę bonitacyjną. Sąd pierwszej instancji słusznie dał zatem priorytet temu uczestnikowi, który aktualnie zamieszkuje w gospodarstwie, które nie ma dla niego wartości jedynie sentymentalnej, ale jest rzeczywistym centrum spraw życiowych całej rodziny P. K.. Nie powtarzając celnych argumentów podniesionych już przez Sąd Rejonowy, należy tylko dla oceny zróżnicowania znaczenia siedliska dla skarżącej i jej brata wskazać, że jeszcze podczas informacyjnych wyjaśnień wnioskodawczyni podkreślała, że nie wyobraża sobie mieszkania w S. i była zdeterminowana, aby otrzymać należną sobie spłatę i w ten sposób zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu.

Wobec tych okoliczności, podnoszenie przez apelującą argumentu jedynie takiego, że to ona ma możliwość szybszego spłacenia uczestnika, nie może odnieść zamierzonego przez nią skutku. Również P. K. wyraził wolę spłaty siostry, natomiast skarżąca nie wykazała, że ma rzeczywistą zdolność do natychmiastowego przekazania należnej kwoty, a - jak słusznie zauważono w odpowiedzi na apelację - w toku postępowania powoływała się na swoją trudną sytuację materialną i potrzebę leczenia, które miały uzasadniać zwolnienie jej od kosztów sądowych. Wysokość ustalonej na rzecz wnioskodawczyni spłaty i odroczenie jej płatności nie było kwestionowane przez skarżącą.

Podsumowując, Sąd pierwszej instancji prawidłowo orzekł o zniesieniu współwłasności i o roszczeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez uczestnika. Wobec tego apelacja, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł na art. 520 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c.