

Sygn. akt IV Ca 341/15

POSTANOWIENIE

Dnia 2 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodnicząca – SSO Elżbieta Włodarczyk

Sędziowie SSO Renata Wanecka (spr.)

SSO Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Protokolant sekr. sądowy Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 września 2015 r. w P.

sprawy z wniosku **A. P. , N. K. , E. K.**

z udziałem **R. K. , A. K.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika R. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gostyninie z dnia 13 stycznia 2015 r.

sygn. akt I Ns 359/13

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gostyninie, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za II instancję oraz uchylić punkt 2 zaskarżonego postanowienia.

Sygn. akt IV Ca 341/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Gostyninie postanowieniem częściowym z 13 stycznia 2015r. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G., oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gostyninie (...) w ten sposób, że podzielił ją zgodnie z projektem podziału wariant I, sporządzonym przez geodetę T. S. na mapie zaewidencjonowanej w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym prowadzonym przez Starostę (...) za numerem ewidencyjnym P. (...).2014.528 na działki o numerach: (...) o powierzchni 0,0305 ha, (...) o powierzchni 0,0018 ha, (...) o powierzchni 0,0755 ha, (...) o powierzchni 0,0756 ha, (...) o powierzchni 0,0755 ha i działkę numer (...) przyznał na wyłączną własność E. P. i N. małżonkom K. na prawach wspólności ustawowej, a działkę numer (...) przyznał na wyłączną własność A. P., zaś w pozostałym zakresie zawiesił postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy I Ns 560/13.

Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń:

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów, jako działka nr (...) o powierzchni 0,2589 ha, położona w G., stanowi współwłasność po 1/3 części A. i R. małżonków K., E. P. i N. małżonków K. oraz A. P.. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...).

Z działką nr (...) graniczy działka nr (...). Objęte są one ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą nr 155/ (...) z 18 grudnia 2012r. Zgodnie z planem, działki te znajdują się na terenie publicznej drogi lokalnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej i szeregowej o wysokości zabudowy do 12 m, przy czym ustalono minimalną powierzchnię wydzielanej działki dla zabudowy wolnostojącej na 800 m². Ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i obowiązujące zasady kształtowania zabudowy narzucają połączenie części działek nr (...) w celu wydzielania działek budowlanych. W ustalonych przez biegłego wariantach podziału działki nr (...), zostały wydzielone działki z przeznaczeniem pod drogę gminną. W zamian za nie Gmina G. przeniesie na właścicieli wydzielonych działek części działki nr (...).

Działka nr (...) ma nieuregulowany stan prawny, a przed Wojewodą (...) toczy się postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia własności tego gruntu przez Gminę M. G. z mocy prawa.

W Sądzie Rejonowym w Gostyninie toczy się sprawa I Ns 560/14 z wniosku R. K. z udziałem A. K. o podział majątku wspólnego.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a uprawnienie to można wyłączyć przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat 5. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów nr (...) o pow. 0,2589 ha stanowi współwłasność wnioskodawców i uczestników postępowania. Skoro współwłaściciele nie wyłączyli przez czynność prawną uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności, to niewątpliwie przysługuje im to uprawnienie, czego realizacją jest ich wniosek o zniesienie współwłasności.

Sąd podniósł, że jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia na zgodny wniosek współwłaścicieli, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, zaś różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne (art. 623 kpc). W niniejszej sprawie wnioskodawcy oraz uczestniczka postępowania A. K. złożyli zgodny wniosek o zniesienie współwłasności, jednak uczestnik postępowania R. K. nie wyraził zgody na zaproponowany podział. Skutkowało to koniecznością dokonania podziału nieruchomości przez sąd zgodnie z art. 623 kpc.

W toku postępowania Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego geodety w celu wydzielania działek. Zgodnie z propozycją wnioskodawców i uczestniczki postępowania został sporządzony wariant I podziału działki nr (...), w którym została ona podzielona na pięć działek, oznaczonych numerami: (...) o pow. 0,0305 ha, (...) o pow. 0,0018 ha, (...) o pow. 0,0755 ha, (...) o pow. 0,0756 ha oraz (...) o pow. 0,0755 ha, przy czym działki nr (...) zostały wydzielone pod poszerzenie drogi lokalnej. Natomiast zgodnie z propozycją uczestnika postępowania R. K., został sporządzony wariant II podziału działki nr (...), w którym została ona podzielona na cztery części, a mianowicie: działkę nr (...) o pow. 0,0305 ha, działkę nr (...) o pow. 0,0018 ha, działkę nr (...) o pow. 0,1133 ha oraz działkę nr (...) o pow. 0,1133 ha, przy czym działki (...) zostały wydzielone pod poszerzenie drogi lokalnej. Sąd I instancji podniósł, że zgodnie z wariantem I, wszyscy współwłaściciele nieruchomości otrzymaliby działki odpowiadające wielkości ich udziałów, a w związku z tym nie zaistniałaby konieczność wyrównywania udziałów przez dopłaty. Co więcej, podział taki odpowiada wcześniejszym ustaleniom współwłaścicieli dotyczącym tego, którą konkretnie działkę otrzyma każdy z nich. Taki podział prowadziłby do całkowitego zniesienia współwłasności nieruchomości, a zatem odpowiadałby istocie roszczenia z art. 210 kc. W przypadku wariantu II nie doszłoby do zniesienia współwłasności nieruchomości, gdyż działka nr (...) nadal pozostawałaby we współwłasności wnioskodawców, co nie jest ich wolą. Podział taki nie

uwzględnia wielkości udziałów wszystkich współwłaścicieli w nieruchomości, rodzi konieczność dopłat i ustalania wartości poszczególnych działek oraz faktycznie nie prowadzi do zniesienia współwłasności.

Z tych względów, Sąd Rejonowy ocenił, że przesłanki określone w art. 623 kpc spełnia wariant I. Sąd uznał również, że zgodnie z tym wariantem nowopowstałe działki mają dostęp do drogi publicznej oraz jest on zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i dlatego z działki nr (...) zostały wydzielone działki na poszerzenie drogi (działki nr (...)). Wprawdzie zgodnie z planem, działki budowlane muszą mieć powierzchnię minimalną 800 m², a działki wydzielone zgodnie z wariantem I są mniejsze, jednak podział ten jest zgodny z planem, gdyż przewiduje on zagospodarowanie tych działek łącznie z działką nr (...) przez przyłączenie części tej działki do każdej z wydzielanych działek, zwiększając ich powierzchnię.

Sąd Rejonowy wskazał również, że zgodnie z art. 317 § 1 kpc sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu. W związku z art. 13 § 2 kpc przepis ten stosuje się odpowiednio do postępowania nieprocesowego. W ocenie Sądu, do rozstrzygnięcia nadawał się wniosek w części dotyczącej podziału działki nr (...) na pięć działek zgodnie z wariantem I opinii biegłego geodety i przyznania na wyłączną własność działki nr (...) dla E. P. i N. małżonków K. oraz działki nr (...) dla A. P.. Wnioskodawcy chcieli, aby te konkretne działki zostały im przyznane, a działki odpowiadają wielkości ich udziałów w nieruchomości. W przypadku działki nr (...) oraz działek nr (...), które miałyby pozostać we współwłasności do czasu przejęcia na poszerzenie drogi lokalnej, istnieje przeszkoda do rozstrzygnięcia. Działka ta, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami współwłaścicieli, miała należeć do uczestników postępowania A. i R. małżonków K.. Obecnie została wyłączona ich wspólność majątkowa, ale w Sądzie Rejonowym w Gostyninie toczy się sprawa o podział ich majątku wspólnego, do którego należy również udział w przedmiotowej nieruchomości. Z uwagi na brak porozumienia między uczestnikami, zajmują oni przeciwne stanowiska. R. K. nie godzi się na podział nieruchomości zgodny z wariantem I, natomiast A. K. nie chce, aby działkę przyznać jej na wyłączną własność. Zdaniem Sądu Rejonowego, dopiero po dokonaniu podziału majątku wspólnego w sprawie I Ns 560/13 i przyznaniu udziału w tej nieruchomości jednemu z uczestników, możliwe będzie całkowite zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości i dokonanie ewentualnych rozliczeń między współwłaścicielami. W ocenie Sądu, rozstrzygnięcie sprawy o zniesienie współwłasności zależy od wyniku postępowania o podział majątku wspólnego uczestników postępowania A. i R. małżonków K. (I Ns 560/13) i dlatego na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc zawiesił postępowanie w pozostałym zakresie.

Zdaniem Sądu I instancji, na obecnym etapie postępowania nie było potrzeby dopuszczania dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Podział według wariantu I jest podziałem fizycznym nieruchomości na części odpowiadające wartości poszczególnych udziałów bez konieczności dopłat. Nie oznacza to jednak, że w toku dalszego postępowania dowód taki nie zostanie przeprowadzony, jeśli wyniknie taka konieczność w związku ze stanowiskiem współwłaściciela nieruchomości ustalonego w postępowaniu sygn. akt I Ns 560/13.

Apelację od postanowienia złożył R. K., zaskarżając je w całości i zarzucił naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

- art. 317 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez błędną jego interpretację i niewłaściwe zastosowanie, polegające na tym, że uczestnik zajmował w sprawie odmienne stanowisko co do sposobu podziału nieruchomości niż wnioskodawcy i uczestniczka;

- art. 177 § 1 pkt. 1 kpc przez błędną interpretację i brak zastosowania go w stosunku do całego postępowania;

- art. 214 kpc poprzez wydanie postanowienia częściowego podczas rozprawy w dniu 13 stycznia 2015r., o której R. K. nie został powiadomiony, a tym bardziej o zamiarze wydania takiego orzeczenia, gdyż takiego wniosku nie zgłaszał żaden z uczestników postępowania;

- art. 299 kpc w zw. z art. 304 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez brak przesłuchania w sprawie uczestnika R. K.;

- art. 623 kpc poprzez błędną jego interpretację i zastosowanie, polegające na uznaniu, iż tylko wariant I opinii biegłego geodety spełnia przesłanki, o jakich mowa w tym przepisie;

- oddalenie wniosku dowodowego uczestnika o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu geodezji, skoro wariant I podziału nieruchomości jest sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (zbyt mała powierzchnia działek), a przy tym zawiera założenie połączenia w przyszłości działek wskazanych w tym wariantie z działkami, które jeszcze nie mają uregulowanego stanu prawnego.

Mając powyższe na uwadze, R. K. wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy I Ns 560/13, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gostyninie do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację, uczestniczka A. K. wniosła o jej oddalenie. Wnioskodawczyni A. P. i E. K. również wniosły o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, aczkolwiek nie wszystkie zarzuty w niej podniesione zasługują na uwzględnienie.

Sąd podziela stanowisko R. K. przede wszystkim co do nieprawidłowego zastosowania art. 623 kpc, który stanowi, że jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia na zgodny wniosek współwłaścicieli (art. 622 kpc), a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. W takim wypadku Sąd dokonuje podziału fizycznego badając również, czy zachodzą warunki, o jakich mowa w art. 211 kc, art. 212 § 1 kc oraz art. 213 kc. W myśl art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zasadą jest, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Podział w naturze rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Ustawowe zakazy podziału dotyczą przede wszystkim nieruchomości. Tego rodzaju ograniczenia odnośnie do nieruchomości gruntowych położonych na obszarach o przeznaczeniu nierolniczym zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015.782 j.t.). W myśl art. 93 ust. 1 u.g.n. jej podział jest możliwy, o ile jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zaś nieruchomości utworzone w wyniku podziału będą miały dostęp do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.).

Zaproponowany przez biegłego geodetę I wariant podziału nieruchomości stanowiącej działkę (...) położoną w G. nie spełnia tych wymogów.

Zgodnie z projektem zakładającym podział nieruchomości na pięć części (wariant I), działki oznaczone numerami: (...), (...), (...) i (...) w istocie nie mają dostępu do drogi publicznej. Działka stanowiąca współwłasność wnioskodawców i uczestników obecnie posiada dostęp do drogi publicznej wyłącznie od strony ulicy (...). Sąsiadująca z nią działka (...), która na mapie oznaczona jest jako „droga”, nie spełnia kryteriów, o których mowa w art. 1, 2 i 2a ustawy z 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. 2015.460 j.t.). Zgodnie z tymi przepisami, drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie w/w ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (art. 1). Drogi publiczne

ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie: drogi krajowe, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe i drogi gminne (art. 2 ust. 1). Drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy (art. 2a. ust. 2).

Gmina G. nie jest właścicielem działki (...), a postępowanie administracyjne przed Wojewodą (...), dotyczące własności tej nieruchomości, nie jest zakończone. W tym stanie rzeczy żaden z wariantów podziału wspólnej nieruchomości, zaproponowany przez biegłego T. S., w ocenie Sądu Okręgowego, nie jest dopuszczalny, bowiem w obecnym stanie prawnym, w każdym z tych wariantów niezbędne jest ustanowienie służebności gruntowych.

Z tych przyczyn nie można zgodzić się również z poglądem Sądu Rejonowego, iż projekt podziału w wariantcie I, jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Wprawdzie działka (...) jest przewidziana do łącznego zagospodarowania z nieruchomością będącą przedmiotem zniesienia współwłasności, ale nie zmienia to faktu, iż obecnie wydzielone działki nie spełniają kryterium minimalnej powierzchni 800 m². Dopóki Gmina G. nie przeniesie na rzecz współwłaścicieli własności gruntu o takiej powierzchni, by każda z działek uzyskała co najmniej 800 m², tego rodzaju podział fizyczny jest sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na marginesie należy zauważyć, że jeśli Gmina G. uzyska tytuł własności do działki nr (...), a następnie jej część przeznaczy na powiększenie sąsiedniej działki (...), to tym bardziej aktualizuje się problem braku dostępu do drogi publicznej dla nowo utworzonych działek, które będą znajdowały się w części wschodnio - południowej. Niewykluczone, że Gmina G. planuje taką rozbudowę ulicy (...), która zapewni dostęp do drogi publicznej nie tylko od strony zachodnio – północnej, ale również od strony południowej, w sprawie nie ma jednak żadnych ustaleń na ten temat.

W obecnym stanie prawnym zaproponowane przez biegłego geodetę warianty podziału działki nr (...) są niezgodne nie tylko z treścią art. 93 ust. 3, ale również art. 96 ust. 2 u.g.n. Przepis ten stanowi, że w przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd (...), jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego (...), sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Sąd II instancji podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 22 listopada 2013r. w sprawie II CSK 144/13 (LEX nr 1413511), zgodnie z którym w art. 96 ust. 2 u.g.n. ustawodawca przewidział wyraźnie obowiązek wystąpienia przez sąd cywilny o taką opinię w toku rozpoznania sprawy o podział nieruchomości (verba legis – „sąd zasięga opinii”), jeżeli „podział nieruchomości uzależniony jest od ustaleń planu miejscowego” (...). Niewątpliwie celem omawianego obowiązku jest odpowiednie zharmonizowanie (zweryfikowanie) planowanego podziału nieruchomości z interesem także innych właścicieli sąsiednich nieruchomości. Ujawniają się w ten sposób z pewnością publiczno-prawne elementy opinii organu określonego w art. 96 ust. 2 u.g.n. Należy przyjąć, że sama ocena tego, czy następuje w ogóle „uzależnienie” planowanego podziału nieruchomości od „ustaleń planu miejscowego” powinna należeć do organu opiniującego (art. 96 ust. 2 u.g.n.), a nie do sądu.

Ujawnione w toku postępowania wątpliwości co do zgodności projektowanego podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tym bardziej świadczyły o potrzebie uzyskania opinii na podstawie art. 96 ust. 2 u.g.n. przed dokonaniem definitywnego podziału nieruchomości objętej postępowaniem o zniesienie współwłasności.

Na uwzględnienie zasługuje także zarzut naruszenia art. 317 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Zdaniem Sądu Okręgowego w sprawie nie było podstaw do wydania postanowienia częściowego. Sąd I instancji poprzestał jedynie na przyznaniu na własność dwóch działek oznaczonych numerami (...) wnioskodawcom, zgodnie z ich wnioskiem, ale nie rozpoznał istoty sprawy. Nie tylko nie orzekł o pozostałej części nieruchomości, powodując, iż pozostaje ona nadal we współwłasności wnioskodawców i uczestników, ale również nie wypowiedział się co do ewentualnych dopłat. Z uzasadnienia postanowienia wynika, iż w ocenie Sądu przyznane na własność działki odpowiadają wielkością udziałów przysługujących wnioskodawcom, ale jeśli intencją Sądu meriti było nie obciążać ich dopłatami, należało o tym orzec. Na marginesie należy tylko zaznaczyć, że takie przekonanie Sądu nie jest poparte żadnymi dowodami, a jest to jedna z okoliczności spornych między R. K., a pozostałymi współwłaścicielami.

Należy również co do zasady zaakceptować stanowisko apelującego, iż Sąd Rejonowy dopuścił się obrazy art. 177 § 1 pkt. 1 kpc. Jednak wbrew jego przekonaniu, naruszenie to nie polegało na tym, iż Sąd w całości powinien był zawiesić

niniejsze postępowanie do czasu zakończenia sprawy z jego wniosku o podział majątku wspólnego, ponieważ udział w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) należy do wspólnego dorobku uczestników R. K. i A. K.. Ustanie wspólności majątkowej między uczestnikami skutkuje przekształceniem współwłasności łącznej we współwłasność w częściach ułamkowych, zatem obecnie R. K. i A. K. przysługują w nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania udziały po 1/6 części. Nie ma przeszkód, aby w tym postępowaniu Sąd dokonał zniesienia współwłasności, skoro każdemu z byłych małżonków przysługuje osobno udział w nieruchomości.

Pozostałe zarzuty podniesione w apelacji nie są zasadne. Sąd w sprawie o zniesienie współwłasności nie ma obowiązku przeprowadzania dowodu z przesłuchania stron. Jeśli ocenił, iż pozostały materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia, to mógł zrezygnować z tego dowodu, który ma charakter subsydiarny i nie jest jego celem prezentowanie stanowiska procesowego. R. K. przedstawił swoje poglądy na temat żądań pozostałych współwłaścicieli odnośnie sposobu wyjścia ze współwłasności zarówno w pismach procesowych, jak i na rozprawie.

Ponadto nie jest trafny zarzut, iż uczestnik nie był prawidłowo zawiadomiony o rozprawie 13 stycznia 2015r. Na poprzednim terminie 25 listopada 2014r. obecny był jego pełnomocnik r.pr. W. L. i został on ustnie poinformowany o dacie następnej rozprawy.

Osobisty udział stron w procesie w zasadzie nie jest obowiązkowy, dlatego otrzymują oni jedynie zawiadomienia o terminie rozprawy, chyba że Przewodniczący zarządzi ich wezwanie (art. 208 § 1 pkt. 1 kpc), co ma często miejsce z uwagi na duże znaczenie wysłuchania informacyjnego stron (art. 212 kpc) oraz dążenie do pojednania stron (art. 6 kpc i art. 223 kpc) czy konieczność przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron (art. 299 kpc w zw. z art. 304 kpc). Zgodnie z art. 149 § 2 kpc o posiedzeniach jawnych zawiadamia się strony i osoby zainteresowane przez wezwanie lub ogłoszenie podczas posiedzenia. Stronie nieobecnej na posiedzeniu jawnym należy zawsze doręczyć wezwanie na następne posiedzenie. Przepis ten należy jednak czytać łącznie z art. 133 § 3 kpc, który przewiduje, że jeżeli ustanowiono pełnomocnika procesowego lub osobę upoważnioną do odbioru pism sądowych, doręczenia należy dokonać tym osobom. W związku z tym, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji nie dopuścił się żadnych uchybień w zawiadomieniu R. K. o rozprawie 13 stycznia 2015r.

W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do uchybienia polegającego na pominięciu dowodu z opinii innego biegłego geodety. Nie ma żadnych przeszkód, aby Sąd nadal korzystał z opinii przygotowanych przez T. S., z tym, że po wskazaniu właściwych kryteriów, które powinny spełniać przygotowane przez niego projekty podziału nieruchomości.

Z tych wszystkich względów, Sąd II instancji uznał, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. W postępowaniu ponownym należy dokonać zniesienia współwłasności całej nieruchomości. Uznając, że fizyczny podział nieruchomości co do zasady jest możliwy, należy zaprojektować go w taki sposób, aby był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a każda z wydzielonych działek miała zapewniony dostęp do drogi publicznej, w razie konieczności niezbędne jest ustanowienie służebności gruntowej. Jeśli nie będzie możliwe wydzielenie trzech działek (co przy obecnym stanie faktycznym jest niemal pewne), należy rozważyć podział na dwie części z obowiązkiem zasądzenia dopłaty. Ponadto Sąd powinien zwrócić się do Burmistrza G. o wydanie opinii w trybie art. 96 ust. 2 u.g.n. W dalszej kolejności należy dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości rynkowej działek, które powstaną na skutek podziału w celu zasądzenia ewentualnej dopłaty (dopłat) z tytułu wyrównania udziałów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie w punkcie 1 i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gostyninie na podstawie art. 386 § 4 kpc, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za II instancję stosownie do art. 108 § 2 kpc. Ponadto Sąd uchylił punkt 2 zaskarżonego postanowienia, stosując art. 386 § 1 kpc.