

Sygn. akt IV Ca 741/16

POSTANOWIENIE

Dnia 2 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodnicząca: SSO Małgorzata Szeromska (spr.)

Sędziowie: SSO Waclaw Banasik

SSO Małgorzata Michalska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Gątarek

po rozpoznaniu 2 listopada 2016r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku W. B. (1), A. G.

z udziałem E. B. (1), E. B. (2), K. B. (1), M. B., A. B., B. B. (2), D. B., E. B. (3), I. B., J. B. (1), J. B. (2), K. B. (2), M. B. (1), S. B. (1), Z. B.

o dział spadku, podział majątku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników B. B. (2), J. B. (2), S. B. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Żyrardowie z 23 listopada 2015 r.

sygn. akt I Ns 79/14

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Żyrardowie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za II instancję.

Waclaw Banasik Małgorzata Szeromska Małgorzata Michalska

Sygn. akt IV Ca 741/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Żyrardowie postanowieniem z 23 listopada 2015 r. dokonał działu spadku po L. B. , J. B. (3), S. B. (2) i zniesienia współwłasności nieruchomości: położonej w M. o powierzchni 0,5070 ha oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) oraz położonej w S. o powierzchni 1,2401 ha, składającej się z dziełek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...)i (...)w ten sposób, że dokonał fizycznego podziału obu nieruchomości na działki, które następnie przyznał poszczególnym uczestnikom postępowania wyrównując wartość ich udziałów stosownymi dopłatami.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

L. B. i J. B. (3) pozostawali w związku małżeńskim. W skład majątku wspólnego małżonków wchodziło gospodarstwo rolne składające się z nieruchomości: położonej w miejscowości M. przy ul. (...), powiat (...), województwo (...), o powierzchni 5.070 m² , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie

prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz położonej w miejscowości S., gmina M., powiat (...), województwo (...), o powierzchni 1,24 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...).

L. B. zmarł w dniu 12 listopada 1976r. W skład spadku po zmarłym wchodziło gospodarstwo rolne położone w miejscowościach M. i S. o powierzchni 1,77 ha, które w całości odziedziczyła wyłącznie żona J. B. (3). J. B. (3) zmarła w dniu 6 lutego 1988r. Spadek po zmarłej wraz z wchodzącym w jego skład gospodarstwem rolnym nabyli synowie S. B. (2), Z. B., I. B., B. B. (2), B. B. (2), K. B. (2), E. B. (3), T. B., J. B. (2), W. B. (2) po 1/10 części każdy z nich. W. B. (2) zmarł w dniu 17 maja 2002r. Spadek po zmarłym nabyły po połowie żona W. B. (1) i córka A. G.. S. B. (2) zmarł w dniu 20 marca 2009r. Spadek po zmarłym nabyli żona M. B. (2) w 4/16 części oraz dzieci: E. B. (2), E. B. (1), K. B. (1) oraz syn M. B. (1) po 3/16 części każde z nich. T. B. zmarł w dniu 17 stycznia 2012r. Spadek po zmarłym nabyli po połowie synowie S. B. (1) i J. B. (1). Przed śmiercią J. B. (3), B. B. (2) zamieszkiwał wraz z J. B. (3) na nieruchomości przy ul. (...). Opiekował się matką. Nieformalna umowa darowizny z dnia 18 czerwca 1986r. J. B. (3) darował B. B. (2) działkę o powierzchni 650 m⁽²⁾ stanowiącą część wymienionej nieruchomości. B. B. (2) zmarł w dniu 11 lipca 1997r. Spadek po nim nabyli synowie A. B. i D. B. po 1/2 części każdy z nich. Po śmierci rodziców S. B. (2) objął w posiadanie nieruchomość stanowiącą działkę nr (...). Wybudował na niej budynki gospodarcze. Budynki te powstały za wiedzą i zgodą pozostałych spadkobierców. Obecnie są one jeszcze niewykończone. M. B. (2) oraz jej córki E. i K. korzystają z nich - przechowują w nich zboże oraz drewno na opał. S. B. (2) na podstawie nieformalnych umów częściowo spłacał braci z działki nr (...). Z. B. nie otrzymał spłaty. B. B. (2) do chwili obecnej zamieszkuje w domu posadowionym przy ul. (...), stanowiącym działkę nr (...). Poczynił na tę działkę nakłady - wybudował na niej dom oraz budynek gospodarczy. Dom po rodzicach stoi niewykorzystany. Nieruchomością położoną w miejscowości S. składającą się z działek nr (...) nikt się nie zajmuje. Działki są porośnięte. Podatki od nieruchomości stanowiących przedmiot podziału były odprowadzane przez uczestników postępowania stosownie do wielkości ich udziałów. Umową sprzedaży z dnia 9 lipca 2012r. zawartą w formie aktu notarialnego E. B. (3) zbył M. B. (2) przysługujący mu w nieruchomości położonej w M. stanowiącą działkę nr (...) udział wynoszący 1/10, zaś J. B. (2) 1/20 udziału w tej nieruchomości. Na podstawie tej samej umowy K. B. (2) zbył E. B. (1) przysługujący mu w wymienionej nieruchomości udział wynoszący 1/10, zaś J. B. (2) 1/20 udziału w tej nieruchomości. Umową sprzedaży z dnia 12 października 2012r. zawartą w formie aktu notarialnego A. B. zbył M. B. (2) przysługujący mu w nieruchomości położonej w M. stanowiącą działkę nr (...) udział wynoszący 1/20. Na podstawie tej samej umowy D. B. zbył E. B. (1) przysługujący mu w wymienionej nieruchomości udział wynoszący 1/20. Umową sprzedaży zawartą w dniu 17 czerwca 2013r. w formie aktu notarialnego W. B. (1) zbyła swój udział wynoszący 1/20 w nieruchomości położonej w M. stanowiącej działkę nr (...) M. B. (2). Na podstawie tej samej umowy A. G. zbyła swój udział wynoszący 1/20 w wymienionej nieruchomości E. B. (1). Umową sprzedaży z dnia 9 lutego 2015r. zawartą w formie aktu notarialnego J. i S. B. (3) zbyli M. B. (2) przysługujące im udziały w nieruchomości położonej w M. stanowiącą działkę nr (...). Wszystkie działki wchodzące w skład nieruchomości stanowiących przedmiot podziału zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są obecnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Możliwy jest ich podział. Z działki nr (...) zostają wydzielone działki nr (...) o powierzchni 621 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 617 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 524 m⁽²⁾ i nr (...) o powierzchni 3.308 m⁽²⁾. Podział działki nr (...) położonej w miejscowości M. determinuje trwale ogrodzenie znacznej wartości, które powinno wejść w skład nowowydzielonych działek nr (...). Działka nr (...) podlega podziałowi na 7 działek: nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 310 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 968 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 471 m⁽²⁾, przy czym 3 ostatnie stanowią drogi. Zasadnicze działki są równe z uwagi na likwidację przebiegającej poprzecznie przez nią linię energetyczną 15 kV. Działka nr (...) na 6 działek: nr (...) o powierzchni 1000 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1000 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1334 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1492m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 339 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 487 m⁽²⁾, przy czym dwie ostatnie stanowią drogi. Działki nr (...) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wejdą w skład dróg publicznych. Natomiast działki nr (...) będą stanowiły drogi wewnętrzne. Powyższy podział jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym planem podział nieruchomości jest dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia każdej z nowopowstałych działek dostępu do drogi publicznej. Dopuszczalne jest wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6

metrów, obsługujących maksymalnie 4 działki budowlane, a w przypadku obsługi większej ilości działek o minimalnej szerokości 8 metrów. Minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wynosi 1000 m⁽²⁾. Działka od frontu winna mieć minimalną szerokość 20 m. W przypadku podziału działki nr (...) na 5 działek powstaną działki mniejsze niż 1000 m⁽²⁾. Nie da się jej podzielić na działki o powierzchni spełniającej ten wymóg. Ponadto przez całą długość jednej z mających być wyodrębnioną działek przebiegałaby pod skosem linia energetyczna. Jest to linia napowietrzna o mocy 15 kV. Jest osadzona na słupach o wysokości 10 m, przewody są osadzone na trzech poziomach. Ewentualny budynek zostałby posadowiony pod linią energetyczną. Ewentualna budowa wymagałaby zaopiniowania przez zakład energetyczny. Szerokość działek od frontu byłaby mniejsza niż 20 metrów. Ewentualny podział nie zostałby zatwierdzony przez burmistrza. Podział działki nr (...) na pięć działek byłby możliwy. Udział Z. B. w nieruchomościach położonych w miejscowości S. oraz w miejscowości M. został obciążony hipoteką przymusową na zabezpieczenie zobowiązań podatkowych uczestnika w oparciu o tytuły egzekucyjne wystawione przez Wojewodę (...), (...) oraz przez Burmistrza M. Urząd S. w Ż.. Łączna wysokość zobowiązań podatkowych stanowi kwotę 60.757,90 zł. Egzekucja ze względu na jej bezskuteczność została umorzona. Wartość nieruchomości położonej w M. wynosi 533.415 zł, przy cenie 1 m⁽²⁾ 105,21 zł. Wartość nieruchomości położonej w S. wynosi 594.456 zł, przy cenie 1 m⁽²⁾ 47,94 zł.

Apelacje od tego orzeczenia złożyli uczestnicy: S. B. (1), B. B. (2) i J. B. (2).

S. B. (1) zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając nieprawidłowy podział działek oraz nieprawidłowe określenie wartości działek nr (...) przeznaczonych pod drogi, a tym samym w konsekwencji nieprawidłowe określenie wysokości dopłat. Apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Żyrardowie.

B. B. (2) zaskarżył postanowienie w całości zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 1035 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie, poprzez przyznanie uczestnikowi postępowania B. B. (2) w wyniku fizycznego podziału nieruchomości, działki o nr ewid. (...) o powierzchni 1492 m², położonej w miejscowości S., gmina M., wbrew woli uczestnika postępowania, uzasadnionej okolicznością, iż powierzchnia tej nieruchomości przewyższała przysługujący uczestnikowi udział w spadku, co wiązało się z koniecznością dokonania spłat na rzecz pozostałych spadkobierców, na których dokonanie, wobec trudnej sytuacji finansowej, nie stać uczestnika postępowania,

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 212 § 3 k.c. przez jego błędne zastosowanie, poprzez nieuzasadnione okolicznościami zasądzenie w pkt IX.5.b zaskarżonego postanowienia od uczestnika postępowania B. B. (2) na rzecz uczestnika postępowania Z. B. tytułem spłaty kwoty 11 573,07 (jedenaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt trzy złote siedem groszy) płatnej w terminie 5 (pięciu) miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, podczas gdy uczestnik postępowania Z. B. zrzekł się spłaty od uczestnika B. B. (2), mając na uwadze i szanując wolę matki uczestników, spadkodawczyni J. B. (3), która na podstawie oświadczenia z dnia 18 czerwca 1986 r. przekazała synowi B. B. (2) część nieruchomości w M. o powierzchni 650 m²,

3. naruszenie przepisu postępowania mające wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, tj. art. 684 k.p.c. poprzez:

a) błędne ustalenie wartości składników spadku w postaci nieruchomości powstałych na skutek fizycznego podziału nieruchomości położonej w miejscowości S., gmina M., powiat (...), województwo (...), o powierzchni 1,2401 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,6749 ha i nr (...) o powierzchni 0,5652 ha, dla której Sąd Rejonowy w Żyrardowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), tj. nowo projektowanych działek: nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1250 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 310 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 968 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 471 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1000 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1000 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1334 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 1492 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 339 m⁽²⁾ i nr (...) o powierzchni 487 m⁽²⁾, na podstawie opinii sądowej biegłego sądowego przy Sądzie Okręgowym w Płocku mgr inż. W. Z. z dnia 10 stycznia 2012 r., podczas gdy przedmiotem

opinii biegłego były nieruchomości oznaczone jako działki nr (...) przed projektowanym podziałem fizycznym tych nieruchomości, toteż o zupełnie innej powierzchni, usytuowaniu i walorach inwestycyjnych, a ponadto w/wym. operat był nieaktualny w chwili orzekania, toteż nie powinien stanowić podstawy dla ustalenia wartości nieruchomości, co doprowadziło do sprzecznego z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ustalenia wartości poszczególnych nieruchomości, skutkującego orzeczeniem obowiązku spłat, z tytułu wyrównania wartości udziałów spadkowych uczestników postępowania, o znacznej wysokości nieadekwatnej do rzeczywistej wartości rynkowej poszczególnych nieruchomości,

b) błędne ustalenie wartości składników spadku po J. B. (3) i S. B. (2) podlegających podziałowi w postępowaniu, w tym w szczególności przyznanej uczestnikowi postępowania B. B. (2) nieruchomości o nr ewid. (...) o powierzchni 1 492 m², położonej w miejscowości S., gmina M., nie uwzględnivszy czynników wpływających na obniżenie wartości tej nieruchomości w postaci usytuowanej na działce konstrukcji napowietrznej linii wysokiego napięcia o mocy 15 kV, jak również błędne ustalenia wartości działek nr (...) wydzielonych jako drogi dojazdowe do nowo wydzielonych nieruchomości, których wartość z pewnością nie jest tożsama z wartością wydzielonych działek budowlanych,

4. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 682 k.p.c. poprzez błędne ustalenie sytuacji osobistej i finansowej uczestnika postępowania B. B. (2), w kontekście możliwości dokonania przez uczestnika tak znacznych, jak zasądzone w zaskarżonym postanowieniu, spłat należnych od uczestnika postępowania B. B. (2) na rzecz pozostałych uczestników postępowania,

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości na korzyść uczestnika postępowania B. B. (2) poprzez: dokonanie działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości wskazanej w pkt 1.1 zaskarżonego postanowienia poprzez fizyczny podział nieruchomości, zgodnie ze sporządzonym przez biegłego geodetę i złożonym do akt sprawy projektem podziału nieruchomości, a następnie przyznanie uczestnikowi B. B. (2) działki nr (...) o powierzchni 617 m² położonej w miejscowości M., gmina M., bez obowiązku dokonywania spłat na rzecz pozostałych uczestników postępowania; pozostawienie wnioskodawczyń oraz uczestników postępowania we współwłasności nieruchomości wskazanej w pkt 1.2 zaskarżonego postanowienia i tym samym nie orzekanie o wzajemnych spłatach wnioskodawczyń i uczestników postępowania z przedmiotowej nieruchomości, ewentualnie: o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

J. B. (2) zaskarżył postanowienie w części dotyczącej fizycznego podziału nieruchomości i zarzucił dokonanie podziału fizycznego skutkującego koniecznością wyrównywania wartości udziałów, na co w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie wyrażał zgody. Wniósł o zmianę postanowienia i dokonanie fizycznego podziału nieruchomości na działki o jednakowej wartości, bez zasądzania wzajemnych spłat i dopłat, a jeżeli to nie jest możliwe, wniósł o nieprzyznawanie mu fizycznie wydzielonej części nieruchomości, a jedynie zasądzenie spłaty.

Sąd Okręgowy zważył:

Wszystkie apelacje należało uznać za zasadne.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że podział fizyczny rzeczy jako preferowany przez ustawodawcę został przewidziany jako podstawowy sposób zniesienia współwłasności w art. 211 k.c. Następuje to w drodze przyznania każdemu ze współwłaścicieli wyodrębnionej części wspólnej rzeczy. Wielkość tej części powinna odpowiadać wielkości udziału we współwłasności. Zatem w sytuacji, gdy rzecz da się podzielić i współwłaściciele wyrażą zgodę na przyznanie im części rzeczy wspólnej, zniesienie współwłasności powinno nastąpić w taki właśnie sposób. Taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, uczestnicy zasadniczo zgodni byli co do podziału nieruchomości na działki i przyznanie im poszczególnych działek, jednakże część z nich stanowczo deklarowała, że jest to możliwe tylko w przypadku, gdy nie zostaną od nich zasądzone spłaty (apelujący S. B. (1) k-841). Takie „warunkowe” żądanie rozumieć należy w ten sposób, że współwłaściciel nie wyraża zgody na przyznanie mu fizycznie wydzielonej części nieruchomości, o ile łączy się to z obowiązkiem uiszczenia dopłat na rzecz innych współwłaścicieli. Nie ulega

wątpliwości, że zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy bądź jej części jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli, w tej kwestii orzecznictwo Sądu Najwyższego jest jednolite. Np. zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 347/98: Jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zarządza jej sprzedaż. Jak wynika z protokołu rozprawy z 14 lipca 2015 r. oraz z pisma (k-871) apelujący B. B. (2) wniósł o przyznanie mu działki nr (...), a otrzymał w wyniku zniesienia współwłasności działkę nr (...), zatem również uznać należy, że działka ta została mu przyznana wbrew jego woli.

Już chociażby z wyżej wskazanego powodu zaskarżone postanowienie nie mogło się ostać. Większość współwłaścicieli zainteresowana była przyznaniem im w naturze części nieruchomości, zatem słusznie sąd dokonał ich fizycznego podziału. Podział ten jednak nie mógł być dowolny, ale zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, determinującym zwłaszcza powierzchnię nowopowstałych działek. Stąd wnioski dotyczące podzielenia nieruchomości na działki dokładnie odpowiadające wielkości udziałów uczestników nie mogły być uwzględnione, z uwagi na konieczność zachowania minimalnej powierzchni działki. Jednakże – jak wynika z opinii ustnej biegłego geodety (k-839 i nast.) możliwy był podział działki nr (...) na pięć działek po 1000 m² każda, zamiast podziału na 4 działki po 1250 m².

Ponadto uznać należy za zasadny zarzut nieprawidłowego ustalenia wartości spadku. Przepis art. 684 k.p.c. stanowi, że skład i wartość spadku ulegającemu podziałowi ustala sąd. Z przepisu tego wynika zasada działania sądu z urzędu. W rozpoznawanej sprawie zostały wykonane dwa operaty szacunkowe przez rzeczoznawcę majątkowego, szacunkowi temu podlegały nieruchomości przed dokonaniem ich podziału. Sąd nie dopuścił dowodu z ponownego oszacowania nowo powstałych w wyniku podziału nieruchomości, ale samodzielnie, metodą matematyczną poprzez pomnożenie powierzchni nowych działek z ceną 1 m² samodzielnie ustalił ich wartość. W ten sposób w sposób identyczny ustalona została wartość działek budowlanych, jak i działek przeznaczonych na drogi, a z doświadczenia życiowego wiadomo, że wartość działki drogowej winna być znacząco niższa. Przez jedną z działek przebiega linia energetyczna, ale w ustalonej wartości tej działki nie znalazło to odzwierciedlenia, również jednakowo potraktowane zostały działki zabudowane jak i niezabudowane, co także nie może zostać uznane za poprawny sposób ustalenia wartości nieruchomości. Kolejność opinii biegłych powinna być odwrotna, w pierwszej kolejności powinien zostać dokonany podział nieruchomości, a następnie winny być oszacowane nowo powstałe działki. Tylko taki sposób uwzględnia wszelkie odmienności działek, wynikające z ich przeznaczenia, zabudowy, istnienia ewentualnych faktycznych obciążeń jak np. linia energetyczna.

Ponadto zauważyć należy, że operaty szacunkowe zostały dokonane w styczniu 2012 r. czyli prawie cztery lata przed dokonaniem zniesienia współwłasności. Tymczasem, zgodnie z art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Po upływie tego okresu można operat wykorzystać tylko po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Sąd Najwyższy w postanowieniu z Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2010 r. V CSK 171/10 stwierdził: Przepis art. 149 u.g.n. określa zakres stosowania przepisów dotyczących ustalenia wartości nieruchomości. Stanowi on, że przepisy rozdziału I, działu IV ustawy stosuje się - z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów - do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. Zgodnie natomiast z art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy (przez który rozumie się sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie opinię o wartości nieruchomości), może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, a po upływie tego okresu - w myśl art. 156 ust. 4 u.g.n. - może być wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Zasada ta ma zastosowanie również w postępowaniu sądowym w wypadku konieczności określenia wartości nieruchomości. LEX nr 1102880. Uznać zatem należało, że ustalenie wartości nieruchomości w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy stanowiło naruszenie art. 684 k.p.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji wysłucha wniosków uczestników co do sposobu zniesienia współwłasności, w szczególności którą działkę i na jakich warunkach (z dopłatą, bez dopłaty) każdy z nich chciałby otrzymać, następnie rozważyć należy sporządzenie nowego projektu podziału działki nr (...) na pięć, a nie na cztery

działki, o ile taki sposób podziału spowoduje, że nowopowstałe mniejsze działki będą miały wartość zbliżoną do wielkości udziałów uczestników zainteresowanych ich otrzymaniem bez konieczności uiszczania dopłat. Dopiero po sporządzeniu projektu podziału należy oszacować nowo powstałe nieruchomości, porównać ich wartości z wartościami udziałów uczestników zainteresowanych ich otrzymaniem i wysłuchać ostatecznych stanowisk uczestników. W przypadku niemożności przyznania którychkolwiek działek uczestnikom, należy dokonać ich sprzedaży w trybie art. 212 § 2 k.c. z jednoczesnym określeniem sposobu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży pomiędzy uczestników metodą ułamkową lub procentową.

Z powyższych przyczyn, ponieważ wydanie rozstrzygnięcia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w zasadzie w całości, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzeczono jak w postanowieniu.

Małgorzata Szeromska Waclaw Banasik Małgorzata Michalska