

*Sygn. akt II Ca 544/13*

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **R. B.**

przy udziale **A. B., T. B.i B. B.**

o **zniesienie współwłasności**

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 17 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 172/09

**p o s t a n a w i a:**

**uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać**

**do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kłodzku.**

Sygnatura akt II Ca 544/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Kłodzku w sprawie z wniosku R. B.przy udziale A. B., T. B.i B. B.zniósł współwłasność nieruchomości gruntowej, tj. gospodarstwa rolnego, położonego w J., przy ulicy (...), o pow. 7,2140 ha, składającego się z działek oznaczonych nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób, że po podziale działki (...)o pow. 6,8631 ha na działki: (...) pow. 0,2043 ha, (...) o pow. 0,5095 ha, (...) o pow. 1,8876 ha, (...) o pow. 0,0933 ha, (...) o pow. 0,0496 ha, (...) o pow. 4,1188 ha, zinwentaryzowanym i wyrysowanym w tabeli i mapce sporządzonych przez biegłego sądowego J. Ś.na kartach 374-375 akt, działki oznaczone numerami:

1. (...)o łącznej powierzchni 6,8059 ha przyznał na wyłączną własność na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej wnioskodawcy R. B.oraz uczestniczące postępowania T. B.,
2. (...)przyznał na wyłączną własność na prawach małżeńskiej

wspólności ustawowej uczestników postępowania A. B.i B. B.,

3. działki nr (...)pozostawił wnioskodawcy oraz uczestnikom postępowania we współwłasności w udziałach: 6470/10000 na rzecz wnioskodawcy R. B.i uczestniczki T. B.na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej, zaś 3530/10000 na rzecz uczestników postępowania A. B.i B. B.na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej,

4. w budynku położonym w J., przy ulicy (...), usytuowanym na działce (...), wyodrębnił lokale mieszkalne, opisane i wyrysowane w opinii biegłego R. M.w tabeli i na szkicach na kartach 94-95, 171-172 akt:

- (...) obejmujący pomieszczenia na parterze o łącznej pow. 115,8 m.kw. oraz dwa pokoje na I piętrze o łącznej pow. 32,2 m.kw., oraz jako pomieszczenia przynależne oborę o pow, 62 m.kw., piwnicę o pow. 8,6 m.kw. i pomieszczenie strychowe o pow. 135,4 m.kw. przyznając go na współwłasność wnioskodawcy R. B. i uczestniczce T. B. na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej, z którym związany jest udział w 6470/10000 częściach wspólnych budynku oraz gruntu opisanego w pkt I ppkt 3 niniejszego postanowienia,

-(...) obejmujący pomieszczenia na I piętrze o łącznej pow. 75 m.kw. oraz jako pomieszczenie przynależne pomieszczenie strychowe o pow. 113,4 m.kw. przyznając go na współwłasność uczestników postępowania A. B.i B. B.na prawach wspólności małżeńskiej ustawowej, z którym związany jest udział w 3530/10000 częściach wspólnych budynku oraz gruntu opisanego w pkt I ppkt 3 niniejszego postanowienia;

Zasądził od uczestników postępowania A. B.i B. B.solidarnie na rzecz wnioskodawcy R. B.kwotę 500 zł tytułem zwrotu połowy opłaty. Zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego. Nakazał uiścić wnioskodawcy R. B.i uczestniczce postępowania T. B.solidarnie oraz uczestnikom postępowania A. B.i B. B.solidarnie na rzecz Skarbu Państwa-Sąd Rejonowy w Kłodzku kwotę po 6.265,01 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że:

Od lat siedemdziesiątych ubiegłego stulecia wnioskodawca i uczestnicy postępowania korzystają z budynku mieszkalno-gospodarczego w sposób zobrazowany w opinii biegłego R. M., zajmując faktycznie odrębne względem siebie lokale. Zarówno, wnioskodawca z małżonką, jak też uczestnicy A.i B. B.ponoszą ciężar utrzymania i konserwacji zajmowanych części budynku, tak, że w chwili obecnej przedstawiają one niemalże identyczny tzn. średni stan techniczny i funkcjonalny, istotny z punktu widzenia określenia wartości zajmowanych części budynku.

Od momentu wejścia Polski do Unii Europejskiej uczestnicy A.i B. B.korzystają wyłącznie z części gruntu bezpośrednio w sąsiedztwie zajmowanej przez nich części budynku o pow. ok. 20 arów, którą w tym celu ogrodzili. Znajduje się tam także pawilon gospodarczy, nie stanowiący trwale związanego z gruntem budynku, posadowiony ich kosztem. Z pozostałej części gruntu korzystają R.i T. B., pobierając przy tym dopłaty unijne do produkcji rolnej. Posiadają oni obecnie niewielki inwentarz żywy.

Zgodnie z wariantem II przedstawionym przez biegłego sądowego R. M., odpowiadającym istniejącemu stanowi posiadania, A.i B. B.zajmują pomieszczenia na piętrze budynku mieszkalnego o powierzchni 75 m<sup>2</sup>, zaś R. B.wraz z małżonką korzystają z pomieszczeń o łącznej powierzchni mieszkalnej 129,2 m<sup>2</sup>. Lokal proponowany do wyodrębnienia na rzecz R.i T. B.wart jest według opinii biegłego 133 400 zł, zaś dla A.i B. B.- 78 700 zł. Wartość budynku stodoły posadowionej na projektowanej przeze biegłego J. Ś.działce nr (...)wynosi 19 100 zł.

Mając na względzie, że projektowana przez biegłego J. Ś.działka nr (...)przypadająca w planie podziału dla A.i B. B.warta jest 52 100 zł, zaś pozostałe gruntu przypadające R.i T. B.(z wyłączeniem projektowanych do współwłasności działki pod budynkiem mieszkalnym wraz z drogą dojazdową) tj. działki (...)warte są łącznie 239 800 zł, to wartość nieruchomości stanowiąca o podziale rzeczy stanowi w sumie 523 100 zł.

Proponowane przez biegłego J. Ś.warianty podziału nieruchomości zakładają wyodrębnienie działki (...)będącej drogą dojazdową. Droga ta jest funkcjonalna, spełnia konieczne kryteria i jest użytkowana w tej postaci od wielu lat.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania na podstawie opinii biegłych, którzy przeprowadzili szczegółową inwentaryzację nieruchomości, w tym także budynków, z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu korzystania, potwierdzonego przez wnioskodawcę i uczestników w zeznaniach. Opinie te Sąd uznał za rzetelne i wyczerpująco uzasadnione, poza opinią geodezyjną biegłego A. Z., która z uwagi na błędy w dokumentacji została odrzucona jako stanowiąca podstawę do aktualizacji danych w katastrze prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w K., choć samą możliwość podziału w taki sposób potwierdził biegły J. Ś..

Sąd pominął w ustaleniach żądanie rozliczenia nakładów na budynek zajmowany przez uczestników oraz z tytułu dopłat unijnych, bowiem w pierwszym wypadku nie przedstawiono żadnych dowodów, ograniczając się do wskazania kwoty wartości rynkowej metra kwadratowego powierzchni bez poparcia w dowodach i szerszego wyjaśnienia tego pojęcia, w drugim zaś poza brakiem jakichkolwiek dowodów, uczestnicy nie przedstawili kwoty podlegającej rozliczeniu. Z mocy art. 618 § 1 k.p.c. roszczenia te, o charakterze procesowym,

stanowią przedmiot rozpoznania w postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności, lecz nie zwalnia to żądających ich uwzględnienia od obowiązku wskazania wartości roszczenia, podstawy faktycznej oraz dowodów na ich poparcie, czego w niniejszym postępowaniu zabrakło.

W okolicznościach sprawy wnioskodawca i uczestnicy postępowania zgodni byli zarówno co do faktu istnienia i treści łączącego ich stosunku współwłasności, jak też w odniesieniu do zasady podziału, tj. zniesienia wspólności poprzez podział fizyczny. Zasadnicza różnica dotyczyła wielkości przypadających im części gruntu. W ocenie wnioskodawców wydzielone działki winnych odpowiadać stosunkowi wartości przyznanych po podziale praw, zaś uczestnicy wywodzili, że podział taki jest niefunkcjonalny w punktu widzenia możliwości dojazdu do ich lokalu i przyznanej części działki, nie uwzględnia też stosunku powierzchni gruntu, który winien stanowić podstawę do określenia przypadających im działek pod względem wielkości.

Rozstrzygnięcie tej kwestii zawarte jest w art. 623 k.p.c, który przewiduje w razie niemożności wypracowania rozwiązania w drodze ugodowej, przy istnieniu warunków do dokonania podziału w naturze, dokonanie podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Dlatego też Sąd zlecił biegłym sporządzenie projektów podziału przy uwzględnieniu dotychczasowego sposobu korzystania, co wyklucza ewentualne nakłady na dostosowanie rzeczy do nowego podziału, jak też rozliczenia, skoro każda ze stron wydatkowała w przeszłości środki własne na zajmowane części nieruchomości (które stanowiły o tożsamym - średnim standardzie lokali przyjętych do wyceny), jak też z uwzględnieniem wartości przypadających wnioskodawcy i uczestnikom części rzeczy tj, lokali i gruntów. Taki sposób, czy też miernik podziału, jest zdaniem Sądu w okolicznościach sprawy najodpowiedniejszy skoro przypadające na rzecz stron prawa w istocie mają różny substrat, w tym znaczeniu, że inaczej wypada ocena wartości budynku, ściślej gruntu zabudowanego, a inaczej nie zabudowanego, z różnorodnym przeznaczeniem w lokalnym planie zagospodarowania przestrzennego, co także istotnie rzutuje na wartość działki. Przyjęcie kryterium wartości pozwala na posłużenie się jednolitym wzorcem przy podziale całej rzeczy.

Mając to na uwadze Sąd wydzielił w budynku mieszkalno-gospodarczym dwa lokale mieszkalne (wedle wariantu II biegłego R. M.) przyznając lokal nr (...)o wartości 133 400 zł na rzecz R.i T. B., zaś lokal nr (...)o wartości 78 700 zł na rzecz uczestników postępowania A.i B. B.. Zważywszy na stosunek powierzchni lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi do ogólnej powierzchni obu lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, do czego zobowiązuje art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Sąd przyjął, że wnioskodawca wraz z T. B.uprawnieni będą w 6470/10 000 części, zaś A.i B.mał. B.w 3530/10 000 części prawa własności gruntu wspólnego pod budynkiem tj. działek nr (...) (obejmującego dla uproszczenia także drogę dojazdową) oraz częściach wspólnych budynku. Korekta ta - względem opinii biegłego, wynika z błędnego przyjęcia w opinii do wyliczenia udziałów metrażu stodoły, która w ramach podziału posadowiona jest na gruncie przyznanym jedynie wnioskodawcy i dzieląca jego los prawny, jako część składowa rzeczy.

Zważywszy, że łączna wartość wydzielanych nieruchomości wynosi 523 100 zł, to prawa przypadające stronom winny opiewać na: 392 325 zł dla R.i T. B., co stanowi  $\frac{3}{4}$  ogólnej wartości i 130 775 zł dla A.i B. B., jako ekwiwalent <sup>1</sup>A części wartości. Skoro wnioskodawca wraz z małżonką otrzymał lokal wart 133 400 zł, Sąd przyznał mu działki oznaczone nr (...)o łącznej powierzchni 6,8059 ha i wartości 258 900 zł (w tej sumie także wartość stodoły na działce (...)), co dało dla R.i T. B.łączną wartość przyznanych w wyniku podziału praw na poziomie 392 300 zł. A.i B. B.Sąd przyznał działkę (...) wartości 52 100 zł, co dało im łączną wartość rzeczy (z uwzględnieniem lokalu nr (...)) w wysokości 130 800 zł. Przedstawiony sposób podziału niemal idealnie odwzorowuje dotychczasowe udziały pod względem wartości przyznanych części rzeczy. Jest też odpowiedni z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, pozostawiając w rękach wnioskodawcy gospodarstwo rolne, choćby obecnie nie w pełni w tym celu wykorzystywane, ale o takowym potencjale, zaś uczestnikom A.i T. B.pozostawia lokal mieszkalny odpowiadający dotychczasowemu stanowi posiadania, co jest dla nich istotne z punktu widzenia konieczności opieki nad dzieckiem, wraz z 20 - sto arową działką.

Sąd nie podzielił obaw związanych z utrudnieniami dojazdu do nieruchomości dla uczestników. Istniejąca droga została w pełni potwierdzona wydzieleniem działki wspólnej, nie ma więc obaw o niekorzystne zmiany w tym zakresie. Generalnie podział uwzględnił sposób posiadania uczestników, stąd zgłaszane zastrzeżenia uznał za wątpliwe. Ewentualne plany rozbudowy np. garażu nie mogą przy tym tamować uprawnień właścicielskich do określonej części wnioskodawcy R. B. i T. B., prowadząc do modyfikacji należnego udziału.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania B. B.i A. B.zarzucając mu naruszenie art. 217 § 1 kpc, art. 277 kpc i art. 232 kpc polegające na : pominięciu wyjaśnień i ustaleń istotnych dla sprawy poprzez przyjęcie przez Sąd, wbrew opinii biegłego sądowego J. Ś.z 20 kwietnia 2012r. zawierającej stanowisko, że wariant „D” jest najbardziej funkcjonalny i optymalny, wariantu „A”; pominięciu w rozliczeniach udziałów we współwłasności wartości budynku gospodarczego w kwocie 37.000 zł, który przyznano wnioskodawcom; błędnym ustaleniu, że wnioskodawcy posiadają inwentarz żywy; pominięciu w rozliczeniach wzajemnych dopłat unijnych otrzymywanych do gospodarstwa przez wnioskodawców co jest sprzeczne z art. 207 kc; nietrafnym przyjęciu wyceny działek nr (...)co jest niezgodne także z planem zagospodarowania przestrzennego tej nieruchomości; nie przesłuchanie świadków przez nich wnioskowanych na okoliczność sposobu użytkowania działek nr (...); pominięciu w wykazie budynków przyznanych wnioskodawcom stodoły o pow. 296 m<sup>2</sup>; nie podaniu w sentencji postanowienia powierzchni działki nr (...)przyznanych na współwłasność stron, co powoduje, że zaskarżone orzeczenie nie może funkcjonować w obrocie prawnym w tej postaci.

Zarzucili też naruszenie przepisu art.. 233 § 1 kpc przez nierozważenie w sposób bezstronny i wszechstronny przedstawionych w sprawie dowodów oraz pominięcie w całości zebranego materiału dowodowego istotnych elementów dowodowych w postaci treści opinii biegłych sądowych.

Wskazując na te zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez przyznanie im na prawach współwłasności ustawowej wyłączną własność nieruchomości zgodnie z wariantem „D” oraz pozostałej części nieruchomości przy przyjęciu kryterium powierzchni i proporcjonalnie odpowiadającego w niej udziału, ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Kłodzku do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację uczestników postępowania zważył co następuje:

Słusznie zarzucają skarżący, że Sąd Rejonowy dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości należącej do uczestników przez podział w naturze działek gruntu według wariantu „A” opracowanego przez biegłego sądowego J. Ś., który niedostatecznie uwzględnia potrzeby gospodarcze uczestników związane z ich zamieszkiwaniem w nieruchomości, dotychczasowy sposób użytkowania gruntu przez współwłaścicieli a przede wszystkim ich udziały we współwłasności, naruszył przepis art. 211 kc.

Z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że przyjęty przez siebie sposób zniesienia współwłasności Sąd Rejonowy uważa za optymalny, uwzględniający dotychczasowe korzystanie z nieruchomości przez uczestników.

Sąd przyjął jako miernik podziału zgodnie z art. 623 kpc, wartość lokali i gruntów dokonując ich mechanicznego zsumowania a następnie podziału nieruchomości zarówno gruntowej jak i budynkowej „na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli”. Taki sposób podziału uznał „za najodpowiedniejszy skoro przypadające na rzecz stron prawa w istocie mają różny substrat, w tym znaczeniu, że inaczej wypada ocena wartości budynku, ściślej gruntu zabudowanego, a inaczej niezabudowanego”.

Przepis art. 623 kpc nakazuje w przypadku gdy zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze – podział na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym, przy czym pozwala ewentualne różnice wartości wyrównać przez dopłaty pieniężne.

Z reguły niemożliwy jest taki podział fizyczny nieruchomości, który idealnie odzwierciedlałyby udziały współwłaścicieli we współwłasności, jednak najbardziej racjonalnym wydaje się podział, który w największym stopniu sankcjonuje dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości ukształtowany od wielu lat oraz udziały we współwłasności.

Tymczasem zniesienie współwłasności według wariantu „A” biegłego J. Ś. nie odpowiada, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, tym kryteriom i jest niesprawiedliwe dla uczestników B.i A. B..

Po dokonaniu pomiarów geodezyjnych przez biegłego J. Ś. w wyniku których okazało się, że faktyczna powierzchnia działki nr (...) wynosi 6,8631 ha, a więc mniej niż powierzchnia ewidencyjna (6,9240 ha) powierzchnia całej nieruchomości tj. działek nr (...) wynosi 7,1531 ha. Po odjęciu od powierzchni całości; powierzchni działek które mają pozostać we współwłasności uczestników tj. 0,1429 ha (działki nr (...)) do podziału między uczestnikami jest powierzchnia 7,15308 ha. Przy przyjęciu wariantu „A” wnioskodawca z żoną otrzymał w wyniku podziału nieruchomość gruntową o powierzchni 6,8059 ha a uczestnicy postępowania działkę o powierzchni 0,2043 ha, która w niewielkim stopniu odpowiada ich udziałowi we współwłasności, który wynosi 1/4 część.

Biegły J. Ś. wstępnej opinii co do możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości z 20 kwietnia 2012r. opracował 4 warianty podziału nieruchomości przy czym wariant „D” zakładający przyznanie wnioskodawcy i T. B. nieruchomości o powierzchni około 6,13 ha a uczestnikom o powierzchni około 1,08 ha uznał za najbardziej optymalny.

Zniesienie współwłasności według tego wariantu prowadzi do przyznania wnioskodawcy i uczestnikom postępowania działek o powierzchni odpowiadającej w największym stopniu udziałom we współwłasności i stanowiącej zwartą całość, posiadających dostęp do drogi publicznej i odzwierciedlających wcześniejszy sposób korzystania z nieruchomości, zanim wnioskodawca wydzierżawił część gruntów sąsiadowi.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego, to właśnie wariant „D” w sposób optymalny i racjonalny uwzględnia interesy gospodarcze poszczególnych współwłaścicieli, ich udziały we współwłasności i dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

Zniesienie współwłasności rolnej, którą jest przedmiotowa nieruchomość według powyższego wariantu nie byłoby również sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej (art. 213 kc), abstrahując od tego czy wnioskodawca faktycznie prowadzi gospodarstwo rolne skoro wydzierżawił grunty i stopniowo likwiduje żywy inwentarz oraz czy w przyszłości z racji swojego wieku będzie to gospodarstwo prowadził.

Istotną okolicznością dyskwalifikującą podział dokonany według wariantu „A” jest wydzielenie z dotychczasowej nieruchomości działki nr (...) o powierzchni 0,2043 ha a więc mniejszej niż 0,3000 ha co jest sprzeczne z przepisem art. 93 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. nr 102 poz. 651 z 2010r. ze zm.) – dalej u.g.n.

Mają rację skarżący, że wydzielona dla nich działka nr (...) o powierzchni poniżej normy obszarowej jest pozbawiona funkcjonalności z racji usytuowania pomiędzy nieruchomością wnioskodawcy i sąsiada, z minimalnym dostępem do

drogi wewnętrznej. Przyznanie uczestnikom wyłącznie działki nr (...) pozbawia ich także dostępu do garażu, który jest usytuowany na działce nr (...) a ze względu na górzysty teren nie może być przeniesiony w inne miejsce.

Trafny jest również zarzut apelacji dotyczący się ustalenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej o operat szacunkowy sporządzony 1 czerwca 2011r. przez biegłego sądowego A. Z.. Uczestnicy zgłaszali zastrzeżenia co do treści tego operatu w piśmie procesowym z 22 czerwca 2011r., które nie zostały wyjaśnione w toku dalszego postępowania.

W dacie orzekania w tej sprawie operat powyższy stracił aktualność w myśl art. 156 ust. 3 u.g.n. Po upływie 12 miesięcy od jego sporządzenia operat mógł być wykorzystany w celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb zniesienia współwłasności zgodnie z art. 156 ust. 4 u.g.n. jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (biegłego). Tym samym Sąd Rejonowy nie mógł bez wyjaśnienia zarzutów uczestników i aktualizacji operatu szacunkowego ustalić wartości nieruchomości podlegającej podziałowi na podstawie operatu biegłego A. Z..

Zatem jeśli Sąd Rejonowy zniósł współwłasność nieruchomości uczestników według wariantu „A” biegłego J. Ś., który nie uwzględnia interesu społeczno-gospodarczego wszystkich uczestników to nie rozpoznał istoty sprawy, co powoduje konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy zleci biegłemu J. Ś. geodezyjne opracowanie projektu podziału nieruchomości według wariantu „D”, uaktualni zgodnie z przepisem art. 156 ust. 4 u.g.n. opinię biegłego A. Z. dotyczącą wartości nieruchomości i wyjaśni przy tym zarzuty zgłoszone przez uczestników do treści operatu szacunkowego z 1 czerwca 2011r. jak również zarzuty zgłaszane w apelacji co do „nieuwzględnienia wartości budynku gospodarczego o wartości 37.000 zł, który został przyznany wnioskodawcy”.

Ponadto po opracowaniu przez biegłego J. Ś. nowego projektu podziału nieruchomości zajdzie konieczność ustalenia wartości nowo powstałych działek gruntu i zasięgnięcia w tym celu opinii biegłego.

Dopiero tak zebrany materiał dowodowy, poszerzony ewentualnie o dowody wskazane przez uczestników postępowania a mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, podda wnikliwej ocenie i wszechstronnie rozważy stosownie do art. 233 kpc.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy z mocy art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.