

Sygn. akt IV CZ 69/18

POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku L. A. i K. C.
przy uczestnictwie B. D.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 18 grudnia 2018 r.,
zażalenia wnioskodawców
na postanowienie Sądu Okręgowego w L.
z dnia 9 listopada 2017 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyła zaskarżone postanowienie, pozostawiając
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w
orzeczeniu kończącym postępowanie.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w L. postanowieniem z dnia 9 listopada 2017 r. uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 12 października 2016 r. i przekazał temu sądowi do ponownego rozpoznania sprawę z wniosku K. C. i L. A. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w N. przy ulicy Ż., celem wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego oraz dwóch dalszych działek i przydzielenia jednej z nich wnioskodawcom,

a drugiej uczestnikowi postępowania B. D. Uczestnik domagał się oddalenia wniosku.

Postanowieniem z dnia 12 października 2016 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

Sąd ustalił, że od 2003 r. w budynku na nieruchomości objętej wnioskiem została ustanowiona odrębna własność dwóch lokali – nr 1 na parterze i nr 2 na piętrze, z udziałami po 1/2 we współwłasności gruntu i częściach wspólnych budynku. Wnioskodawcy są właścicielami lokalu nr 1, a uczestnik - lokalu nr 2. W 2008 r. właściciele lokali zgodnie ustalili sposób użytkowania nieruchomości wspólnej - wnioskodawcy użytkują część północną działki, zaś uczestnik część południową, mają odrębne wejście i wjazd na nieruchomość, a linię podziału wyznacza płot. Właściciele podzielili się też piwnicami. Wejście do lokalu mieszkalnego nr 1 znajduje się od strony północnej budynku. Tam też jest przyłącze gazowe. Wejście do lokalu mieszkalnego nr 2 mieści się od południowej strony budynku. Uczestnik nie korzysta z gazu. Wnioskodawcy wynajmują swój lokal. Uczestnik z rodziną natomiast mieszka w swojej nieruchomości lokalowej na stałe.

Układ urbanistyczny miasta N. został wpisany do rejestru zabytków województwa (...) jako przykład osiedla miejskiego nowego typu, powstałego w XIX w. w oparciu o naturalne warunki lecznicze. Dominująca funkcja uzdrowskowo - letniskowa, nadała nową formę przestrzenną harmonijnie zespalałą architekturę z krajobrazem, w którego urozmaiconą rzeźbę i bujną zieleń miasto zostało bardzo dyskretnie wkomponowane. Celem wpisu jest ochrona walorów widokowych oraz środowiska naturalnego uzdrowskowej Gminy N. Statut Uzdrowska N. lokuje działkę uczestników w strefie ochronnej „B”, w której powierzchnia minimalna nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 1 000 m², a udział terenów zielonych - co najmniej 50% powierzchni nowo wydzielonych działek. Obecnie miasto N. nie ma planu zagospodarowania przestrzennego.

Warianty ewentualnego podziału nieruchomości wspólnej na trzy nieruchomości, o co zabiegają wnioskodawcy, przedstawił w opinii biegły geodeta G. J.

Według I wersji po podziale powstałaby działka numer 54/12 (z budynkiem) o pow. 0,0237 ha, działka numer 54/13 o pow. 0,1239 ha i działka numer 54/14 o pow. 0,1238 ha. Granica działki numer 54/12 od strony południowej przebiegałaby w części po ścianie budynku mieszkalnego. Od strony północnej poza granicami tej nieruchomości pozostaje ganek i schody przylegające do budynku od strony północnej. Nieruchomość ta nie miałaby dostępu do drogi publicznej.

Wariant II zakłada powstanie działki nr 54/12 o pow. 0,0470 ha oraz działek 54/13 i 54/14 – każdej o pow. 0,1122 ha. Granica działki numer 54/12 z każdej strony przebiegałaby w odległości 4 m od ściany budynku. Działka numer 54/12 nie miałaby dostępu do drogi publicznej, a do części działki numer 54/13 znajdującej się od strony zachodniej nieruchomości nie byłoby dostępu z części nieruchomości znajdującej się od strony wschodniej nieruchomości.

Wariant III przewiduje powstanie działki numer 54/12 o pow. 0,0470 ha oraz działki 54/13 o pow. 1,001 ha i 54/14 o pow. 0,1243 ha. Działka numer 54/12 nie ma również w tym wariantcie dostępu do drogi publicznej, a do części działki numer 54/13 znajdującej się od strony zachodniej nieruchomości nie ma dostępu z części nieruchomości znajdującej się od strony wschodniej.

Wariant IV dzieli nieruchomość na działkę numer 54/12 o pow. 0,0274 ha, i działki numer 54/13 oraz 54/14 o pow. po 0,1220. Granica działki numer 54/12 od strony południowej przebiega w części po ścianie budynku mieszkalnego, schody do budynku pozostają poza granicami działki, podobnie jak schody przylegające do budynku od strony północnej, nieruchomość ta nie miałaby dostępu do drogi publicznej.

Wariant V zawiera propozycję podziału na działkę numer 54/12 o pow. 0,0318 ha oraz działki numer 54/13 i 54/14 o pow. po 0,1198 ha. Odległość od ścian budynku do granicy działki 54/12 z każdej strony wynosi 2 m. Biegły zaprojektował służebności przejazdu i przechodu do działki 54/12 od strony

północnej, a także do części działki numer 54/13 znajdującej się od strony zachodniej nieruchomości. Rozwiązanie służebności przewidział w 4 wersjach.

Kolejny biegły - z zakresu budownictwa – A. K. stwierdził jednak, że żaden z wariantów nie zapewnia, by jednocześnie wszystkie zaprojektowane działki spełniały warunki stawiane działkom budowlanym. Sąd Rejonowy podzielił tę opinię, poza stwierdzenia nieciągłości działki numer 54/13, wynikłej z błędnego odczytania mapy.

Wszystkie projekty podziału nieruchomości negatywnie zaopiniował (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków, podsumowując szczegółowe zastrzeżenia oceną, że przedstawione rozwiązania podziału nie są zgodne z zasadą ochrony konserwatorskiej obszaru, ponieważ podział nieruchomości na trzy działki pozbawia istniejący budynek otoczenia - ogrodu, który zgodnie z tradycją N. stanowił zasadniczą wartość w układzie urbanistycznym. Podział działki na trzy nieruchomości budowlane z trzema drogami dojazdowymi wpłynie w sposób niekorzystny i niezgodny z zasadami ochrony krajobrazu kulturowego N. na zagospodarowanie tych nieruchomości. W razie ich zabudowy żadnej z nieruchomości nie będzie można nazwać „willą w ogrodzie”. Również Burmistrz N. zakwestionował prawidłowość projektów podziału, wskazując na obowiązujące normy obszarowe nowo wydzielonych działek oraz minimalny udział terenu zielonego w nowo utworzonych nieruchomościach, które nie są dla żadnej z projektowanych działek zgodne ze Statutem Uzdrowiska N.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na szczególny charakter współwłasności nieruchomości gruntowej, powstały na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (aktualnie jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.), która jest nierozdzielnie związana z własnością lokalu. Tę więc uznał za sprzeciwiającą się zastosowaniu wprost przepisów o współwłasności ułamkowej (art. 210 i następne k.c.). Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali współwłaściciele mogą dokonać podziału nieruchomości, jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z budynku

(art. 5 ust. 3 ustawy o własności lokali). W razie wydzielenia takich nieruchomości będą one stanowić współwłasność właścicieli lokali w dotychczasowych udziałach, jednak nie będą to już udziały związane z własnością lokali i wówczas Sąd Rejonowy będzie mógł rozstrzygnąć w przedmiocie zniesienia współwłasności tych nieruchomości w oparciu o przepis art. 210 i następne k.c. Wydzielone z nieruchomości niezabudowane działki będą podlegały obrotowi na zasadach ogólnych, bez związku z własnością odrębnej własności lokali i współwłasnością działki, przynależnej do budynku w którym mieszczą się te lokale. Sąd Rejonowy stwierdził, że powierzchnia całej nieruchomości - 0,2714 ha jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z budynku, jest tak po stronie wschodniej, zachodniej i północnej. Spełniona więc została przesłanka, iż powierzchnia działki, która ma być podzielona musi być większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z budynku. Jednak wstępny projekt podziału nieruchomości oraz przedstawiony przez biegłego projekt podziału, zgodny z propozycją wnioskodawców, nie tworzy działki (nr 54/12), która zapewnia powierzchnię niezbędną do korzystania z budynku, skoro granica od strony południowej przebiega po ścianie budynku, od strony północnej również po ścianie budynku, co powoduje, że schody po obu stronach budynku znajdują się poza granicami wydzielonej nieruchomości i uniemożliwia korzystanie z niego. Poza granicami działki pozostaje też okap dachu. Nie ma ponadto możliwości przejścia z części nieruchomości po stronie wschodniej na część od strony zachodniej, a poza tym nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej. Taki podział Sąd uznał za niedopuszczalny. Następnie omówił wszystkie wersje podziału przedstawione przez biegłego G. J. precyzując dlaczego kolejno każdy z ich nie spełnia wymagań ustawowych. Główną usterką było wyznaczenie działki z budynkiem o powierzchni niedostatecznej do normalnego korzystania z tego budynku, ponieważ tego wymagania działka nr 54/12 nie spełniała w żadnym z projektów. Dodatkowo Sąd wytknął w niektórych wariantach nieracjonalne poprowadzenie granicy podziału między projektowanymi działkami czy brak dostępu do drogi publicznej. Sąd Rejonowy uwzględnił treść art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z treści którego wynika, że wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego może nastąpić

niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu, niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjął w związku z tym, że działka zabudowana budynkiem mieszkalnym, wydzielona w trybie art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali nie musi być zgodna z planem miejscowym ani z decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednakże musi dysponować powierzchnią niezbędną do korzystania z budynku, co - zgodnie z art. 4 pkt 3a u.g.n. - oznacza, że jej wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Sąd Rejonowy za zbędne uznał w związku z tym rozważanie, czy pozostałe projektowane działki, które byłyby niezabudowane spełniały kryteria niezbędne dla działek budowlanych, ostatecznie jednak przeanalizował pod tym kątem warianty projektu biegłego G. J. Zwrócił uwagę, że działki te jako budowlane powinny odpowiadać ustaleniom planu miejscowego, a w przypadku jego braku - warunkom zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie ze Statutem Uzdrowiska N. działki 54/13 i 54/14, które położone byłyby w strefie ochronnej „B”, powinny mieć powierzchnię minimalną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 m², zaś udział terenów zielonych winien wynosić co najmniej 50% ich powierzchni. Zaprojektowane działki spełniałyby normę powierzchniową, natomiast - w ocenie Sądu Rejonowego - w przypadku ewentualnej zabudowy tych działek budynkami jednorodzinnymi, przy założeniu istnienia zaprojektowanych służebności przejazdu, żadna z nich nie spełni warunku udziału terenu zielonego wynoszącego co najmniej 50% powierzchni działek. Sąd Rejonowy podzielił negatywną opinię o projektowanym podziale wyrażoną przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przez Burmistrza N. i wskazał, że wyodrębnienie z działki numer 54/10 działki zabudowanej i podzielenie pozostałej powierzchni na dwie działki budowlane spowoduje zaburzenia chronionego układu urbanistycznego N., stanowiącego dobro narodowe. Zdaniem Sądu jest to wypadek, którego dotyczy przewidziana w art. 31 ust. 3 Konstytucji możliwość ograniczenia korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności w celu zapewnienia ochrony przyrody i środowiska. Ograniczenia wynikające z decyzji o wpisie do rejestru zabytków i Statutu Uzdrowiska N. nie naruszały, zdaniem Sądu, istoty

wolności i praw wynikających z art. 64 Konstytucji dla wnioskodawców i uczestnika postępowania, w szczególności zasady proporcjonalności. Sąd Rejonowy uznał ostatecznie, mając na uwadze podział budynku na lokale położone na dwóch poziomach i korzystanie przez właścicieli tych lokali z piwnic uniemożliwiających podział budynku na dwie części po ścianie pionowej, że nie ma podstawy prawnej do zniesienia współwłasności w zakresie pomieszczeń i części wspólnych budynku, gdyż nie przewiduje tego ustawa o własności lokali. W konsekwencji uznał, że wniosek o podział nieruchomości jest niezasadny.

Sąd Okręgowy, który rozpatrywał sprawę na skutek apelacji wnioskodawców, uznał, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał jej istoty, a ponadto wydanie orzeczenia merytorycznego wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Sąd podkreślił, że wnioskodawcy domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości, na której znajduje się budynek obejmujący dwie samodzielne nieruchomości lokalowe, przy czym jest możliwe wydzielenie z nieruchomości wspólnej odrębnej niezabudowanej działki. Ponadto dopuszczalny jest podział wielobudynkowej wspólnoty mieszkaniowej na dwie wspólnoty lub ich większą liczbę, co pociąga za sobą również odpowiedni podział nieruchomości wspólnej i powstanie większej liczby takich nieruchomości. Takich przekształceń może dokonać Sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Pierwszym etapem rozstrzygnięcia jest w takim wypadku wydzielenie działki niezabudowanej i/lub podział nieruchomości na dwie działki budowlane, czyli - w myśl art. 4 pkt 3a u.g.n. - zabudowane działki gruntu, których wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tych działkach - przy czym wydzielone działki stanowią współwłasność tych samych osób i w takich samych udziałach, jak to miało miejsce w odniesieniu do nieruchomości, z której działki zostały wydzielone. Następnie Sąd może dokonać zniesienia współwłasności działki niezabudowanej, zgodnie z regułami wynikającymi z odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. W wypadku działek zabudowanych, skutkiem podziału może być stan, w którym wysokość udziałów we współwłasności przysługujących właścicielom poszczególnych lokali nie będzie odpowiadać regule wynikającej

z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, wobec czego Sąd powinien równocześnie ustalić wysokość nowych udziałów poszczególnych właścicieli w każdej nieruchomości wspólnej powstającej w wyniku podziału nieruchomości dotychczasowej, wiążąc je z prawami własności poszczególnych lokali. Sąd stwierdził też, że podział powinien odpowiadać przepisom ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności, aby - stosownie do jej art. 93 ust. 3 - każda z wydzielonych działek posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub był on zagwarantowany poprzez ustanowienie odpowiednich służebności. W oparciu o te założenia Sąd Okręgowy określił właściwy, jego zdaniem, tryb postępowania. Stwierdził, że wobec złożenia wniosku o zniesienie współwłasności i braku zgodnego stanowiska współwłaścicieli, w pierwszej kolejności należało ustalić, czy możliwe jest wyodrębnienie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku, w którym mieszczą się wyodrębnione lokale, z nieruchomości gruntowej zabudowanej tym budynkiem. Potwierdzenie takiej możliwości otwierało drogę do ewentualnego podziału pozostałej działki i przyznania działki lub działek – gdyby zachodziła możliwość podziału, konkretnemu współwłaścicielowi. Zdaniem Sądu Okręgowego dotychczasowe postępowanie niepotrzebnie skupiało się na możliwości podziału działki objętej współwłasnością na trzy mniejsze działki, i przez to stanowiło odwrócenie właściwej kolejności postępowania. Sąd odwoławczy – stwierdziwszy nierozpoznanie istoty sprawy – zaniechał oceny pozostałych zarzutów apelacyjnych. W uzasadnieniu wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy powinien dokonać ustaleń, w razie potrzeby z udziałem biegłych różnych specjalności, odnoszących się do możliwości wydzielenia z działki nr 54/10 działki budowlanej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali, ponieważ ta czynność ma kluczowe znaczenie w sprawie.

W zażaleniu na to postanowienie wnioskodawcy zarzucili naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w wyniku wydania orzeczenia kasatoryjnego, naruszenie art. 386 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie oraz naruszenie art. 382 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez zaniechanie uzupełnienia postępowania dowodowego w postępowaniu apelacyjnym zgodnie z wnioskami skarżących. Wnioskodawcy zażądali uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej

instancji oraz zasądzenia od uczestnika postępowania na ich rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Artykuł 394¹ § 1¹ k.p.c. przewiduje możliwość poddania kontroli instancyjnej Sądu Najwyższego prawidłowości uchylenia przez sąd drugiej instancji orzeczenia sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Przepis ten odpowiednio odnosi się także do uchylenia postanowienia rozstrzygającego co do istoty sprawy w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.).

Zadaniem Sądu Najwyższego w postępowaniu zażaleniowym jest zbadanie, czy sąd drugiej instancji prawidłowo pojmował przyczynę uzasadniającą wydanie orzeczenia kasatoryjnego i czy jego merytoryczne stanowisko uprawniało do podjęcia takiej decyzji procesowej. Przedmiot badania dokonywanego na skutek zażalenia ogranicza zakres dopuszczalnych zarzutów i powoduje, że zażalenie powinno skupiać się na kwestionowaniu stanowiska, że wystąpiły przesłanki stosowania art. 386 § 2 lub 4 k.p.c. Prawidłowość merytorycznego poglądu prawnego sądu drugiej instancji, odnoszącego się do materii będącej przedmiotem sporu w rozpoznawanej sprawie pozostaje zasadniczo poza zakresem kontroli zażaleniowej, z wyjątkiem oceny, czy miała miejsce nieważność postępowania. Poza tym wypadkiem ocena dokonywana przez Sąd Najwyższy przy rozpatrywaniu zażalenia przewidzianego w art. 394¹ § 1¹ k.p.c. powinna mieć charakter formalny, skupiający się na ustanowionych w art. 386 § 2 i 4 k.p.c. przesłankach uchylenia orzeczenia sądu pierwszej instancji, bez wkraczania w merytoryczne kompetencje sądu, który wydał orzeczenie kasatoryjne w postępowaniu apelacyjnym (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2012 r., IV CZ 147/12, OSNC 2013/3/41, z dnia 15 lutego 2013 r., I CZ 5/13, OSNC-ZD 2014/A/4, z dnia 22 listopada 2013 r., II CZ 79/13, nie publ., z dnia 19 grudnia 2013 r., II CZ 86/13, nie publ., z dnia 9 stycznia 2014 r., V CZ 77/13, nie publ., i z dnia 30 stycznia 2014 r., IV CZ 118/13, nie publ.).

Uchylając zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny powołał się na nierozpoznanie istoty sprawy oraz na konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, a więc na obydwie przesłanki wydania orzeczenia kasatoryjnego przez

Sąd drugiej instancji, wymienione w art. 386 § 4 k.p.c. W wyniku utrwalonej wykładni, nierozpoznanie istoty sprawy rozumiane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, do czego doszło z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936/315; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, LEX nr 178635; a także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, LEX nr 50750, z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22, z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, LEX nr 519260; z dnia 9 listopada 2012 r., IV CZ 156/12, Lex nr 1231340; z dnia 26 listopada 2012 r., I CZ 147/12, Lex nr 1284698 oraz z dnia 16 listopada 2012 r., III CZ 83/12 - publ. <http://www.sn.pl>). Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, ta przesłanka nie wystąpiła. Wnioskodawcy od początku domagali się zniesienia współwłasności w sposób polegający na podziale istniejącej działki na trzy działki i możliwości takiego podziału Sąd Rejonowy szczegółowo zbadał. Rozwiązanie takie miało nawiązywać do stanu istniejącego, w którym każdy z właścicieli odrębnych lokali korzysta samodzielnie z oznaczonej części nieruchomości wspólnej. Sąd Rejonowy przesądził również, że wielkość nieruchomości wspólnej umożliwia wydzielenie z niej części, która nie jest niezbędna do korzystania z budynku. Postanowienie Sadu Rejonowego odnosiło się więc wprost do żądań wnioskodawców i o nich orzekło.

Sąd pierwszej instancji poczynił przy tym szereg ustaleń faktycznych w oparciu o szeroko zakrojone postępowanie dowodowe i ustalenia te dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, do których należy wielkość, kształt, uwarunkowania prawne dotyczące nieruchomości i sposób jej wykorzystywania oraz możliwości jej podziału. Postępowanie dowodowe wskazywane przez Sąd Okręgowy ma więc jedynie charakter uzupełniający, ponieważ niezależnie od kolejności wykonywanych czynności zawsze konsekwencją wydzielenia działki niezbędnej do korzystania z istniejącego budynku będzie oddzielenie reszty działki, która nie jest do tego celu niezbędna.

Wskazywane przez Sąd odwoławczy czynności, jakie powinien podjąć Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, nie wykraczają poza granice uzupełniającego postępowania dowodowego i powinny zostać przeprowadzone przez Sąd drugiej instancji w zakresie przewidzianym w art. 378 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Z tych przyczyn zaskarżone postanowienie należało uchylić na podstawie art. 394¹ § 3 w zw. z art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania zażaleniowego wynika z postanowień art. 394¹ § 3 w zw. z art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 1 k.p.c.

aj