

Sygn. akt I Ca 505/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Teresa Szykuła</i>
Sędziowie:	<i>SSO Barbara Krukowska</i> <i>SSO Elżbieta Koszel (spr.)</i>

Protokolant: st. sekr. sąd. Urszula Wójtowicz

po rozpoznaniu w dniu 31 grudnia 2014 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z wniosku **Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w L.**

z udziałem **M. K. (1) i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Marszałka Województwa L.**

**o ustanowienie drogi koniecznej**

na skutek apelacji uczestnika M. K. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Lubelskim

z dnia 20 października 2014 r. sygn. akt I Ns 946/13

**postanawia:**

**uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Lubelskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

I Ca 505/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Lubelskim ustanowił dla każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w obrębie Z. – O., stanowiącej własność Skarbu Państwa, służebność drogi koniecznej na nieruchomości położonej w tej samej miejscowości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), której właścicielem jest M. K. (1) w ten sposób, że po działce nr (...) droga będzie przebiegała pasem gruntu oznaczonym kolorem żółtym, o pow. 0,2680 ha – według oznaczenia na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego P. M., wpisanej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w T. z dnia 15.11. 2013 r. za numerem (...) (wariant (...)) – k. 181 – 182 akt sprawy), za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 2 775 zł zasądzonym od Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w L. na rzecz uczestnika postępowania M. K. (1).

### **Sąd Rejonowy dokonał następujących ustaleń.**

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Z. – O., gmina Ł., powiat (...), województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), przy czym podmiotem wykonującym prawo własności w imieniu Skarbu Państwa jest Agencja Nieruchomości Rolnych. Działka numer (...) pozostaje w trwałym zarządzie Państwowego Gospodarstwa Rybackiego w L. i korzysta z niej dzierżawca - Gospodarstwo (...) Sp. z o.o. w Ł., na podstawie zawartej na 10 lat umowy dzierżawy z dnia 15 grudnia 1999r. Od strony południowej ma ona dostęp do drogi publicznej oznaczonej nr(...).

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 1997r. sporządzonej w formie aktu notarialnego M. K. (1) nabył od Skarbu Państwa – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa działkę położoną we wsi Z. wykazaną pod nr (...), o pow. 6,82 ha. Od strony zachodniej wzdłuż działki nr (...) przebiega droga gminna do P. oznaczona w ewidencji gruntów numerem (...). Na przedmiotowej działce wzdłuż prawego brzegu rzeki H. przebiega droga o nawierzchni utwardzonej płytami betonowymi. Droga ta biegnie od powiatowej drogi oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w kierunku zachodnim do betonowego mostu na cieku Kanału R. położonego w odległości 210 metrów od drogi publicznej na rzece oznaczonej nr ewidencyjnym (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w L..

Dzierżawcy gruntów należących do wnioskodawcy prowadzą hodowlę ryb w stawach położonych w Z., Ł., H. i W.. W celu dokonania odłowów ryb ze stawów o nazwie (...) położonego w północnej części działki nr (...) oraz (...) położonego we wschodniej części działki nr (...) wykorzystywany jest węzeł odłowy o nazwie (...), położony w północnej części przedmiotowej działki. Z uwagi na powierzchnię stawów odłów ryb przebiega corocznie z wykorzystaniem dużych samochodów ciężarowych. W celu dokonania zarybienia i odłowów z w/w stawów hodowcy ryb wykorzystują w/w utwardzoną płytami betonowymi drogę przebiegającą przez działkę M. K. (1), aż do betonowego mostu na cieku Kanału R..

Na podstawie umowy z 2014 r. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w L. oddał część w/w nieruchomości (most na cieku Kanał R.) w użyczenie Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w L., w celu zapewnienia dojazdu do działki nr (...) stanowiącej własność wnioskodawcy.

W latach 1976 -1977 zostały przeprowadzone odbudowy stawów należące wówczas do Państwowego Gospodarstwa Rybackiego. Droga położona na działce oznaczonej numerem (...) została utwardzona płytami betonowymi oraz został pobudowany most betonowy na kanale rzeki R.. Od początku prowadzenia hodowli ryb w stawach położonych na nieruchomościach należących do wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych przedmiotowa droga była wykorzystywana jako dojazd do węzła odłowy (...). Odłów ryb wynosi corocznie około 60 - 80 ton.

Uczestnik M. K. (1) do około 2011 r. nie czynił przeszkód, aby dojazd do węzła odłowy (...) przebiegał przez jego nieruchomość. Później jednak zablokował ten dojazd, gdyż chciał, aby wnioskodawca lub dzierżawca stawów rybackich partycypowali w kosztach utrzymania przedmiotowego szlaku drogowego.

Wjazd z drogi gminnej pojazdów wykorzystywanych przy odłowie z uwagi na ich gabaryty jest niemożliwy po groblach znajdujących się wokół stawów. Groble w okresie jesienno - zimowym oraz wiosennym nie nadają się do ruchu pojazdami, a także w ogóle nie są przystosowane do jazdy pojazdów o zwiększonej masie.

Powierzchnia służebności drogi koniecznej niezbędna do prowadzenia prawidłowej hodowli ryb wynosi 0,2680 ha, zaś jednorazowa wartość służebności wynosi 2 775zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci:

a) dowodów z dokumentów: odpis księgi wieczystej numer (...), wypisy z rejestru gruntów, mapy ewidencyjne, dokumentacja fotograficzna, odpis umowy dzierżawy z dnia 15 grudnia 1999 r. wraz z załącznikami i aneksami, odpis wypisu aktu notarialnego Rep. A Nr (...), 2 sztuki map geodezyjnych, odpis umowy użyczenia;

b) dowodów z zeznań świadków: W. J. i M. K. (2) ;

c) dowodu z oględzin sądowych z dnia 3.10.2013 r.;

d) dowodu z opinii biegłego sądowego geodety P. M.: zasadniczej z dnia 12.11.2013 r. oraz uzupełniających: z dnia 31.12.2013 r. i z dnia 7.05. 2014 r.;

e) dowodu z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości - R. S. z dnia 18 lipca 2014 r.

Dowody z dokumentów nie budziły zastrzeżeń Sądu Rejonowego, gdyż nie zostały zakwestionowane przez strony. Sąd obdarzył wiarą zeznania świadka W. J., który występował jako osoba postronna, obca dla stron postępowania. Świadek w sposób jasny i logiczny przedstawił znane mu fakty dotyczące okoliczności przejazdu przez działkę należącą do uczestnika oraz sposobu wykorzystywania nieruchomości z uwagi na dzierżawienie stawów położonych na nieruchomości wnioskodawcy. Również zeznania świadka M. K. (2) Sąd uznał za wiarygodne i bezspreczne, gdyż świadek wskazał podczas oględzin teren wykorzystywany przy hodowli ryb.

Opinia pisemna biegłego geodety P. M. była jasna, wewnętrznie niesprzeczna, przedstawiająca wariant przebiegu drogi koniecznej na rzecz wnioskodawcy, natomiast wybór podejścia i metody nie budziły zastrzeżeń Sądu. Biegły po przeanalizowaniu mapy ewidencyjnej z terenem i z uwzględnieniem m.in. położenia terenu, wielkości działek wskazał na najmniej uciążliwe położenie drogi koniecznej dla właściciela działki nr (...). Według biegłego dostęp wnioskodawcy z drogi publicznej do stawów położonych na jego nieruchomości jest możliwy przy wykorzystaniu utwardzonej drogi położonej na działce nr (...), co jest niezbędne dla prowadzenia prawidłowej gospodarki rybnej. W związku z zarzutami stron została wywołana opinia uzupełniająca, uwzględniająca zastrzeżenia strony, a także treść postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z uwzględnieniem dwóch wariantów przebiegu zaprojektowanej drogi koniecznej. W opinii uzupełniającej z grudnia 2013r. biegły zaprojektował przebieg drogi koniecznej przez działkę nr (...) obejmujący teren jezdni utwardzonej płytami betonowymi oraz teren prawego brzegu rzeki H. do mostu betonowego położonego na cieku Kanału R. położonego na działce oznaczonej nr ewidencyjnym(...). Powyższe wnioski były podstawą rozstrzygnięcia. Wobec dalszych zarzutów uczestnika Sąd I instancji dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego geodety P. M. celem określenia innych możliwości przebiegu drogi koniecznej z węzła odłowowego (...) do drogi publicznej nr (...). Biegły wykluczył inny dostęp dzierżawców gruntów wnioskodawcy z drogi publicznej do przedmiotowych stawów, gdyż przejazd trasą z wykorzystaniem grobli położonych pomiędzy stawami jest utrudniony dla samochodów osobowych, a tym bardziej niemożliwy dla samochodów ciężarowych wykorzystywanych stale przy odłowach ryb. Wnioski wypływające z uzupełniającej opinii Sąd I instancji uznał za jasne, logicznie uzasadnione i sporządzone z uwzględnieniem specjalistycznej wiedzy biegłego.

Również opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. S. nie budziła zastrzeżeń Sądu. Biegły przedstawił w sposób jasny i rzetelny wartość służebności według drugiego wariantu przedstawionego w opinii biegłego geodety. W opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości uwzględniono m. in. powierzchnię służebności drogi koniecznej, a przyjęte metody wyceny nie budzą wątpliwości. Strony nie zgłosiły konkretnych zarzutów do tych opinii.

Na podstawie takich ustaleń, **Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej**, prowadzącej do uwzględnienia wniosku.

Roszczenie wnioskodawcy oparte jest na przepisie art. 145 § 1 k.c., który przewiduje ustanowienie za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (drogi koniecznej), jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich.

Przy ustanowieniu służebności drogi koniecznej należało brać pod uwagę interes społeczno - gospodarczy (art. 145 § 3 k.c.), który przejawia się w dążeniu do tego, aby sposób ustalenia szlaku drożnego odpowiadał potrzebom nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej i następował z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać (art. 145 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu I instancji stan faktyczny ustalony na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego odpowiada hipotezie art. 145 § 1 k.c. Działka numer (...), jest wykorzystywana od wielu lat do hodowli ryb. W latach 70 - tych Państwowe Gospodarstwo Rybackie odbudowało stawy położone na przedmiotowej nieruchomości oraz obecnie przedmiotowa nieruchomość jest wydzierżawiana przez Gospodarstwo (...) Sp. z o.o. w Ł.. Już w trakcie odbudowy stawów dokonano utwardzenia betonowymi płytami drogi położonej przy prawym brzegu rzeki H., biegnącej od powiatowej drogi oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w kierunku zachodnim do betonowego mostu na cieku Kanału R. położonego w odległości 210 metrów od drogi publicznej, który również został pobudowany w latach 70 - tych. Obecnie utwardzona droga jest położona na działce nr (...) o pow. 6,82 ha, stanowiącej własność uczestnika M. K. (1), który nabył powyższy grunt od Skarbu Państwa – Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa na podstawie umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 1997 r. Nieruchomość stanowiąca własność wnioskodawcy posiada dostęp do drogi publicznej nr (...) od strony południowej. Połączenie nieruchomości wnioskodawcy z drogą publiczną nie jest jednak „odpowiednie”. Według orzecznictwa Sądu Najwyższego, które Sąd Rejonowy w całości podzielił, nieodpowiedniość dostępu nieruchomości do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. może – w szczególnie uzasadnionych wypadkach – polegać na tym, że nieruchomość ta przylega wprawdzie do drogi publicznej, jednakże przejazd tą drogą przez znaczną część roku jest utrudniony lub niemożliwy ze względu na jej zły stan techniczny (uchwała SN z 14 sierpnia 1985 r., III CZP 44/85). Dostęp do drogi publicznej nr (...) od strony południowej działki oznaczonej nr (...) nie zapewnia możliwości prawidłowego prowadzenia gospodarki rybnej na terenie tej nieruchomości. Z uwagi na dużą powierzchnię stawów hodowlanych wykorzystywanych przez dzierżawców nieruchomości nr (...) odłów ryb wynosi corocznie ok. 60 - 80 ton. Natomiast węzeł odłowy o nazwie (...) jest położony w północnej części działki wnioskodawcy. Transport ryb jest możliwy jedynie z wykorzystaniem samochodów ciężarowych. W celu dojazdu z drogi publicznej oznaczonej numerem (...) do w/w węzła odłowego przejazd w większej części po grobli o szerokości od 4 do 5 metrów, znajdującej się pomiędzy stawami o nazwie (...) i (...) jest niemożliwy z uwagi na fakt, iż szlak ten jest nieutwardzony i torfiasty. Odłowy trwają w okresie jesiennym i warunki pogodowe wówczas całkowicie uniemożliwiają przejazd samochodów ciężarowych po nieutwardzonej drodze.

Odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnawczej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno - gospodarczy (uchwała SN z 14 maja 2014 r. III CZP 14/14). Dojazd wskazanym wyżej szlakiem do nieruchomości wnioskodawcy jest niemożliwy ze względu na ukształtowanie terenu.

W celu zapewnienia właścicielowi nieruchomości oznaczonej nr (...) łączności z drogą publiczną umożliwiającą normalną, gospodarczą eksploatację stawów Sąd Rejonowy ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela przedmiotowej nieruchomości dostęp z drogi publicznej nr (...) po działce nr (...) pasem gruntu oznaczonym kolorem żółtym, o powierzchni 0,2680 ha – według oznaczenia na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę P. M., wpisanej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w T. w dniu 15. 11. 2013 r. za numerem (...) (wariant (...) - k.181-182 akt sprawy).

Jest to również dojazd najmniej uciążliwy dla właściciela działki nr (...), gdyż służebność zajmuje niewielką powierzchnię. Tym bardziej, że taki sposób korzystania z przedmiotowej służebności odbywał się od lat 70 – tych, zaś po przeniesieniu prawa własności działki nr (...) na rzecz M. K. (1), przejazd odbywał się na zasadach grzeczności.

Ustanawiając powyższą służebność Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawcy na rzecz M. K. (1) jednorazowe wynagrodzenie w kwocie 2 775 zł, wyliczone przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, stosownie do powierzchni ustanowionej służebności. O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c.

**Apelację** od tego postanowienia wniósł uczestnik postępowania M. K. (1), zaskarżając je w całości.

Apelujący zarzucił:

1/ naruszenie prawa materialnego – art. 145 k.c. i art. 5 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż wnioskodawca Skarb Państwa nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej pomimo, że działka nr (...) graniczy bezpośrednio z działką nr (...), stanowiącą drogę publiczną;

2/ błędne ustalenie, że ustanowienie służebności drogowej dla Skarbu Państwa zgodnie z treścią zaskarżonego postanowienia jest jedynym dostępnym i właściwym dojazdem do działki nr (...), gdy faktycznie jest ona częścią kompleksu nieruchomości wnioskodawcy o łącznej powierzchni 435 ha;

3/ naruszenie prawa procesowego – art. 231, art. 232, art. 233 k.p.c. poprzez jednostronną ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie i bezzasadne uwzględnienie wniosku.

Podnosząc takie zarzuty apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz apelującego uczestnika kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Nie jest zasadny zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c. Okoliczność, że wzajemne prawa i obowiązki właścicieli graniczących ze sobą nieruchomości reguluje przepis art. 145 k.c. wyłącza możliwość rozstrzygnięcia sprawy na podstawie art. 5 k.c.

Nie można natomiast odmówić słuszności pozostałym zarzutom apelacji.

Na gruncie art. 145 § 1 k.c. należy wyodrębnić trzy rodzaje sytuacji, w których żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej może okazać się zasadne:

1/ nieruchomość nie ma w ogóle dostępu do drogi publicznej;

2/ nieruchomość ma wprawdzie dostęp do drogi publicznej, lecz dostęp ten jest nieodpowiedni, a przeszkodą są trudności dotyczące połączenia działki wnioskodawcy z drogą publiczną;

3/ nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej i dostęp ten jest odpowiedni, istnieje jednak inna przyczyna, z powodu której ustanowienie drogi koniecznej jest celowe, np. droga publiczna nie spełnia warunków potrzebnych do jej prawidłowego użytkowania.

W sytuacji wskazanej w pkt 1 żądanie ustanowienia służebności będzie z reguły zasadne, natomiast w pozostałych przypadkach rzeczą Sądu orzekającego jest wnikliwa ocena stosunków gospodarczych w szerszym kontekście, z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego (szerzej zob. E. Koszel, Glosa do uchwały S.N. z dnia 14 sierpnia 1985 r., III CZP 44/85, Nowe Prawo 1988, nr 10 - 12, poz. 217).

W przedmiotowym stanie faktycznym nie ulega wątpliwości, że działka nr (...), podana przez wnioskodawcę jako władająca, ma dostęp do drogi publicznej, którą jest nieruchomość oznaczona nr (...) (brak przesłanki z pkt 1). Żadne dowody nie wskazują, aby droga publiczna była utrzymana w stanie uniemożliwiającym przejazd po niej wszelkimi środkami komunikacji, a więc dojazd tą drogą do działki nr (...) jest odpowiedni (brak przesłanki z pkt 3). Nietrafne jest więc powołanie przez Sąd Rejonowy w tej kwestii poglądu wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego z 14 sierpnia 1985 r. (III CZP 44/85), gdyż w okolicznościach sprawy trudności z przejazdem nie dotyczą drogi publicznej nr (...).

Przedmiotem oceny powinna więc być sytuacja wymieniona w pkt. 2 i zbadanie, czy dostęp nieruchomości nr (...) do drogi publicznej oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...) jest odpowiedni.

Należy uznać, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy w tym przedmiocie, gdyż nie przeprowadził właściwych dowodów pozwalających na dokonanie trafnych ustaleń.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podnosi, że działka nr (...) nie stanowi typowego użytku rolniczego. Jest to tzw. grobla okalająca częściowo stawy oznaczone w ewidencji numerami: (...) i (...) (mapa ewidencyjna – k. 212, opinia biegłego geodety P. M. – k. 211). Od połączenia z drogą publiczną nr (...) jest wjazd na działkę nr (...) i na tej nieruchomości istnieją dwie utwardzone koleiny drogi. Biegły geodeta ocenił, że przejazd groblą jest niebezpieczny, a nie niemożliwy. Należy jednak uznać, że geodeta nie jest biegłym odpowiedniej specjalności, posiadającym kompetencje do rzeczowego wypowiedzania się w kwestiach typowo rolniczych, czy też związanych z budownictwem drogowym. Brak właściwych dowodów uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej pod kątem trafności rozstrzygnięcia Sądu I instancji, skutkuje nierozpoznanie istoty sprawy i koniecznością przekazania jej do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Lubelskim.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji będzie miał na względzie charakter użytku i gospodarki jaka jest prowadzona na całej działce nr (...), gdyż tylko na rzecz tej działki jest wnioskowane ustanowienie służebności. Wydaje się, że nieruchomość ta jest „służebną” w stosunku do gospodarki rybackiej prowadzonej na stawach (oznaczonych odrębnymi numerami ewidencyjnymi) przez osoby wywodzące swoje prawa od wnioskodawcy (gospodarstwo rybackie). Z uzasadnienia wniosku wynika, iż przejazd przez działkę nr (...) stanowiącą własność uczestnika postępowania M. K. (1) jest potrzebny tylko do dokonania zarybienia i odłowów ze stawów rybnych, które geodezyjnie są innymi nieruchomościami, w węzle odłowym o nazwie (...). Biorąc pod uwagę względy gospodarcze i fakt, że Skarb Państwa jest właścicielem także innych nieruchomości położonych prawdopodobnie w jednym kompleksie, o ogólnej powierzchni 434,35 ha (zaświadczenie z księgi wieczystej – k. 5 – 15, umowa dzierżawy – k. 26 – 38) należy ocenić czy właściwą gospodarke można prowadzić z innego miejsca na działce nr (...), bądź na innych działkach stanowiących własność Skarbu Państwa w ramach ogólnego kompleksu, z których dojazd do drogi publicznej jest odpowiedni. Sąd powinien mieć w tej kwestii na względzie poglądy wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Jeżeli nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, lecz dostęp ten nie jest odpowiedni, w zasadzie rzeczą właściciela nieruchomości jest wykonanie na własny koszt urządzeń czyniących ten dostęp do drogi publicznej odpowiednim i w ten sposób zaspokojenie interesów własnej nieruchomości. Wynika to z przepisów wyznaczających treść i zasady wykonywania prawa własności. Nie jest jednak wyłączona możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej przez grunt sąsiedni, jednak po porównaniu uszczuplenia pożytków z nieruchomości obciążonej oraz kosztów wykonania takich urządzeń i ich utrzymania przez wnioskującego o ustanowienie służebności na własnej działce (tak – orzeczenie SN z dnia 16 lutego 1962 r., III CR 195/62, OSNCP 1964, z.1, poz. 19; post. SN z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 34/12, LEX nr 1230155; post. SN z dnia 27 listopada 2012 r., IV CSK 423/12, LEX nr 1275005). Niedopuszczalne jest przyznanie drogi koniecznej w przypadku, gdy brak połączenia drogowego należy przypisać rażącemu niedbalstwu właściciela gruntu (tak – orzeczenie SN z dnia 15 stycznia 1945 r., II C 1159/45, P. i P. 1946, z. 5 – 6, s. 217). Przepis art. 145 § 1 k.c. nie przewiduje roszczenia o ustanowienie drogi koniecznej jedynie wobec niekorzystnego usytuowania przez samego właściciela budynków, czy też innych urządzeń na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona. W takim bowiem przypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich (dojście, dojazd) lecz o łatwiejsze z nich korzystanie. Zorganizowanie łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do jej właściciela i nie uzasadnia obciążenia działki sąsiedniej służebnością drogi koniecznej (tak – post. SN z dnia 18 września 1998 r., III CKN 609/97, OSNC 1999, z. 3, poz. 55; post. SN z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 646/10, LEX nr 898248). W tym kontekście nie bez znaczenia pozostaje bezsporny w niniejszej sprawie fakt, że działka nr (...) była uprzednio także własnością Skarbu Państwa i została sprzedana uczestnikowi postępowania M. K. (1), bez wyłączenia pasa gruntu wnioskowanego obecnie do ustanowienia służebności, czy też obciążenia jej przy sprzedaży stosowną służebnością na rzecz działki nr (...). W tamtym czasie gospodarka rybacka była prowadzona w taki sam sposób, jak obecnie. Należy więc domniemywać, że Skarb Państwa nie widział „konieczności” ustanowienia służebności, bądź pozostawienia sobie własności pasa gruntu, o obciążenie którego obecnie wnioskuje, a dogodniejszego dostępu do istniejącego miejsca zarybienia i odłowu ryb pozbawił się sam. Nie można wykluczyć, że wnioskodawca ma możliwość usytuowania węzła zarybienia i odłowu ryb w innym miejscu. W takiej sytuacji żądanie ustanowienia służebności może okazać się w ogóle nieuprawnione. Tak szerokiej oceny rozwiązań gospodarczych nie można jednak dokonać bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu rolnictwa, którą Sąd I instancji powinien przeprowadzić. Nie jest wykluczone, że w zależności od

wniosków wpływających z tej opinii zaistnieje potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii biegłego innej specjalności (np. budownictwa drogowego, na okoliczność możliwości urządzenia skarpy przez wnioskodawcę we własnym zakresie, celem przejazdu samochodami od drogi publicznej, ale w zależności od możliwości, charakteru i miejsca prowadzonej na działce nr (...) gospodarki). Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd przeprowadzi ewentualnie inne dowody, jeżeli zostaną one zawnioskowane przez uczestników, na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nadto należy zwrócić uwagę na właściwe określenie wnioskodawcy (jak w postanowieniu Sądu II instancji).

Z tych względów na mocy art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł, jak w postanowieniu.