

# **Rozdział 1. Służebności gruntowe. Podstawowe regulacje**

## **1.1. Wprowadzenie**

Dla pełnego zrozumienia instytucji służebności przesyłu niezbędne jest – przynajmniej fragmentaryczne – określenie zasad związanych z ustanawianiem i funkcjonowaniem służebności, przede wszystkim gruntowych. W razie potrzeby bowiem to właśnie te przepisy stanowią będą podstawę dla dokonywanej wykładni szczegółowych rozwiązań związanych ze służebnościami przesyłu. Trzeba mieć również na względzie, że w stosunku do części przepisów należy pamiętać o odrębnej specyfice związanej z określonym stanem faktycznym.

## **1.2. Ograniczone prawa rzeczowe**

Służebności to jedno z ograniczonych praw rzeczowych. Ustawodawca wprowadził kilka wspólnych zasad odnoszących się do wszystkich tych praw, czyli także do użytkowania, zastawu, hipoteki, a także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pierwsza z nich wiąże się z ich ustanowieniem. Ustawodawca uznał, że do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych zastosowanie znajdują przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (chyba że w przypadku konkretnego prawa zostały przewidziane wyjątki). Nie stosuje się jednak regulacji o niedopuszczalności warunku lub terminu. O ile w przypadku prawa własności nieruchomości nie ma możliwości jego przeniesienia pod warunkiem (np. X przenosi na Y własność nieruchomości pod warunkiem, że Y nie będzie wykorzystywał nieruchomości w jakiś sposób), o tyle przy ograniczonych prawach rzeczowych jest to już dopuszczalne. Prawa te są słabsze od prawa własności i w związku z powyższym można modyfikować ich treść i zakres we wskazany sposób.

Przy przenoszeniu ograniczonych praw rzeczowych niezbędna jest forma aktu notarialnego, ale tylko względem oświadczenia właściciela nieruchomości ustanawiającego takie prawo. Zachowanie tej formy nie jest natomiast obligatoryjne w stosunku do oświadczenia osoby, na rzecz której prawo jest ustanowione. Nie zmienia to faktu, że umowa między stronami tego stosunku prawnego, a w niektórych przypadkach – również konstytutywny wpis do księgi wieczystej są niezbędne. Na podobnej zasadzie, do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego konieczne będzie zawarcie umowy, a gdy przepis szczególnie wymaga – dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Z kolei z wygaśnięciem prawa będzie się mieć do czynienia, gdy przejdzie ono na właściciela rzeczy obciążonej, albo gdy ten, komu takie prawo przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Uprawniony może się również zrzec ograniczonego prawa rzeczowego. W takim wypadku jednak:

- 1) konieczne jest złożenie stosownego oświadczenia właścicielowi rzeczy obciążonej;
- 2) gdy prawo to było ujawnione w księdze wieczystej – potrzebne jest jego wykreślenie z księgi.

Ustawodawca reguluje także sytuację, kiedy kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz. Wprowadzono wtedy następujące zasady:

- 1) prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa, które powstało wcześniej;
- 2) pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych może być zmieniane – możliwe jest to tylko w obrębie konkretnych praw rzeczowych, których zmiana dotyczy; jeżeli np. nieruchomości obciążają cztery służebności, a zmiana dotyczy tylko dwóch „środkowych” (poza nimi jest ustanowiona służebność wcześniej i później), to tylko do tych dwóch praw może odnosić się zmiana;
- 3) do zmiany pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych potrzebna jest umowa pomiędzy uprawnionymi, których praw zmiana ma dotyczyć;
- 4) gdy chociaż jedno ze zmienianych ograniczonych praw rzeczowych jest wpisane do księgi wieczystej, do dokonania zmiany potrzebny jest również taki wpis;

- 5) zmiana pierwszeństwa będzie bezskuteczna z chwilą wygaśnięcia prawa, które ustąpiło pierwszeństwa (w sytuacji, gdy nieruchomości obciążają służebności X i Y, służebność X jest ustanowiona wcześniej, uprawnieni zmienili pierwszeństwo, ale służebność Y wygasła – to zmiana pierwszeństwa stała się bezskuteczną).

### 1.3. Służebności gruntowe

W ramach obecnych regulacji występują trzy rodzaje służebności:

- 1) gruntowe;
- 2) osobiste;
- 3) przesyłu.

Służebność gruntowa może mieć na celu jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej albo jej części. Dlatego też w tym zakresie szczególny akcent położony jest na grunty, których ona dotyczy, a nie na osoby uprawnione do nich (w przeciwieństwie do służebności osobistych). W celu ustanowienia służebności gruntowej niezbędne są nieruchomości:

- 1) obciążona;
- 2) władnąca, czyli stanowiąca przedmiot własności uprawnionego do służebności na nieruchomości obciążonej.

Nieruchomość obciążona w ramach służebności przesyłu może być prawem, którego treść polega na tym, że:

- 1) właściciel nieruchomości władnącej może w określonym zakresie korzystać z nieruchomości obciążonej;
- 2) właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań;
- 3) właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które przysługują mu względem niej na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu prawa własności.

W tym kontekście kluczowy wydaje się zakres służebności gruntowej oraz sposób jej wykonywania. Przede wszystkim powinno to wynikać z zawartej umowy. Tym niemniej mogą zdarzyć się przypadki, kiedy zakres ten nie będzie jasny. Wówczas – w sytuacji występowania problemów przy określaniu zakresu służebności, należy wykorzystać zasady współżycia społecznego i miejscowe zwyczaje. Jednocześnie ważne jest, żeby służebność była wykonywana w taki

sposób, by jak najmniej utrudniać korzystanie z nieruchomości obciążonej. Oczywiście, te wszystkie elementy będą wpływać na zakres służebności dopiero przy braku innych danych i kryteriów<sup>1</sup>.

Bardzo istotny jest również obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej. Co do zasady, obciąża on właściciela nieruchomości władnącej, czyli podmiot korzystający ze służebności. W umowie można to jednak określić inaczej, tzn. obowiązki z tym związane rozdzielić lub w pełni nałożyć na właściciela nieruchomości obciążonej. Wtedy osobiście odpowiada on za wykonanie tego obowiązku, a w przypadku współwłasności nieruchomości obciążonej, będzie obowiązywała solidarna odpowiedzialność współwłaścicieli.

Służebność gruntową można nabyć na podstawie zasiedzenia. Problematyka ta szerzej została rozwinięta w rozdziale dotyczącym służebności przesyłu (bowiem przepisy o zasiedzeniu służebności, w tym nabyciu zasiedzenia, stosuje się tutaj odpowiednio). Trzeba jednak podkreślić, że stosuje się tutaj odpowiednio przepisy dotyczące zasiedzenia prawa własności nieruchomości. Wskazany jest zatem upływ czasu – 20 lat w dobrej wierze oraz 30 lat w złej wierze. Musi być dowiedzona ciągłość posiadania, a ono może się przejawiać tylko w korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia na nieruchomości.

Można przyjąć, że w ten sposób część służebności gruntowych (niezwiązanych z wykorzystaniem trwałego i widocznego urządzenia) nie może stanowić przedmiotu zasiedzenia. W orzecznictwie bardzo często kwestia ta jest odnoszona do służebności przesyłu. Szczegółowo zagadnienie związane z zasiedzeniem służebności przesyłu przeanalizowane zostanie w dalszej części opracowania. W tym miejscu można wskazać, że przed powołaniem instytucji służebności przesyłu, tj. w 2008 r., istniała służebność gruntowa, która swą treścią odpowiadała późniejszej służebności przesyłu. Przy zasiedzeniu tej służebności gruntowej ważne było, jakie konkretnie czynności wykonywał przedsiębiorca przesyłowy na nieruchomości i w jakim stopniu spełniało to kryteria związane z wykorzystaniem trwałego i widocznego urządzenia. W jednym z takich orzeczeń Sąd

---

<sup>1</sup> Wyr. WSA w Bydgoszczy z 22.6.2010 r., II SA/Bd 263/10, Legalis.

Najwyższy (dalej: SN) uznał, że w skład przedsiębiorstwa przesyłowego wchodzi:

- 1) nieruchomości;
- 2) sieci;
- 3) inne urządzenia przesyłowe.

Linie energetyczne zostały w ten sposób uznane za składnik przedsiębiorstwa, stający się elementem połączonego z nim systemu sieci, a co za tym idzie, mają oczywisty funkcjonalny związek z innymi urządzeniami tej samej sieci, posadowionymi na innej nieruchomości. I ten funkcjonalny związek urządzeń przesyłowych z siecią przesyłową pozwala na stosowanie, w stanie prawnym poprzedzającym wejście w życie regulacji dotyczących służebności przesyłu, przepisów o zasiedzeniu służebności przez analogię. Zgodnie z nią możliwe jest ustanowienie służebności odpowiadającej treści służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa, bez potrzeby wskazywania w tym przypadku nieruchomości władnącej<sup>2</sup>.

Można wskazać, że część orzecznictwa uznaje, iż stwierdzenie zasiedzenia służebności skutkuje wygaśnięciem roszczeń właściciela nieruchomości z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości także za okres sprzed daty upływu zasiedzenia<sup>3</sup>. W tym temacie w tezach orzecznich i doktrynalnych występuje rozbieżność, jednak przy okazji rozważania zbliżonych stanów faktycznych trzeba zawsze brać je pod uwagę jako jedno z możliwych wariantów.

Po ustanowieniu służebności (też na podstawie zasiedzenia) możliwa jest zmiana jej treści lub zakresu jej wykonywania. Strony, jeżeli wspólnie uznają takie działanie za potrzebne, mogą dokonać modyfikacji w każdym czasie na podstawie umowy. Jednakże może tego żądać również sam właściciel nieruchomości obciążonej. Aby było to jednak możliwe, musi powstać ważna potrzeba gospodarza, a zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności może być dokonana za wynagrodzeniem. Żądanie zmiany nie będzie skuteczne w przypadku, gdyby przyniosła ona niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej. Jednocześnie w sytuacji, kiedy służebność gruntowa utraciła wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej,

<sup>2</sup> Post. SN z 30.11.2013 r., V CSK 497/12, Legalis.

<sup>3</sup> Wyr. SA w Poznaniu z 14.5.2014 r., I ACa 41/14, Legalis.

właściciel nieruchomości obciążonej będzie mógł żądać zniesienia jej nawet bez wynagrodzenia. W orzecznictwie wskazano, że zmiana stosunków powinna dotyczyć sfery gospodarczej i musi pozostawać w związku przyczynowym z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążonej. Zmianą taką może być zgodnie z art. 294 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.; dalej: KC):

- 1) zmiana okoliczności związanych z wykonywaniem konkretnej służebności gruntowej, jak również
- 2) ogólna zmiana stosunków społeczno-gospodarczych<sup>4</sup>.

Taką zmianą stosunków nie będzie np. samo zwiększenie częstotliwości korzystania ze służebności drogowej. W pojęciu ważnych potrzeb gospodarczych nie mieści się potrzeba wywołana prawnym podziałem nieruchomości. Rozpoznając sprawę o zmianę sposobu wykonywania służebności sąd nie może bez zgody wszystkich stron obciążyć służebnością innej nieruchomości niż aktualnie obciążona, gdyż oznaczałoby to więcej niż zmianę sposobu wykonywania służebności<sup>5</sup>. W sprawie o zmianę służebności na powódzie nie ciąży zastrzeżenie w *petitum* pozwu, że zmiana ta ma nastąpić za odpłatnością<sup>6</sup>.

Ostatnie zagadnienie to ustanie służebności gruntowej. Służebność może wygasnąć na skutek niewykonywania jej przez 10 lat. Ustawodawca zastrzegł, że w przypadku, gdy treść służebności gruntowej polega na obowiązku tylko nieczynienia – wskazana powyżej regulacja znajdzie zastosowanie, gdy na nieruchomości od 10 lat istnieje stan sprzeczny z treścią służebności. Wtedy należy bowiem domniemywać, że podmiot uprawniony do służebności nie jest zainteresowany jej wykonywaniem. Niezależnie od powyższego należy również wyodrębnić roszczenie o zniesienie określonej służebności. Można je kierować:

- 1) wskutek zmiany stosunków (np. gospodarczych czy dotyczących nieruchomości);
- 2) w sytuacji, gdy służebność stała się szczególnie uciążliwa i jednocześnie nie jest ona konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej.

<sup>4</sup> Wyr. SN z 23.10.2001 r., I CKN 380/99, Legalis.

<sup>5</sup> Wyr. SN z 31.7.1972 r., III CRN 443/71, Legalis.

<sup>6</sup> Wyr. SN z 26.3.1997 r., III CKN 60/97, Legalis.

W jednym z orzeczeń SN wskazał, że nabywca nieruchomości władnącej, dzięki działaniu rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych może nabyć wpisaną do księgi służebność gruntową pomimo tego, że wygasła ona na skutek jej niewykonywania<sup>7</sup>. Sprawa o zniesienie służebności jest sprawą o prawa majątkowe. Istotą jej jest bowiem zniesienie istniejącego prawa rzeczowego o charakterze majątkowym, obciążającego powoda. Jest tak niezależnie od tego czy zniesienie następuje odpłatnie, czy też nie<sup>8</sup>. Możliwość zniesienia służebności gruntowej otwiera i uzasadnia tylko taka zmiana stosunków, która pozostaje w bezpośrednim związku przyczynowym z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążonej i dotyczy jednocześnie sfery gospodarczej<sup>9</sup>. W analizowanym kontekście należy również pamiętać, że:

- 1) właściciel nieruchomości władnącej nie może w dążeniu do rozwoju gospodarczego własnej nieruchomości zwiększać bez żadnych konsekwencji niedogodności nieruchomości służebnej;
- 2) badanie zmiany stosunków powinno objąć czas od powstania służebności do dnia rozstrzygnięcia sprawy<sup>10</sup>.

Trzeba także podkreślić, że sam podział nieruchomości władnącej nie powoduje – co do zasady – wygaśnięcia służebności. Utrzymuje się ona wówczas na każdej z części utworzonych przez podział. Wyjątek będzie dotyczyć przypadku, kiedy służebność będzie zwiększać użyteczność tylko jednej z nich – wówczas właściciel nieruchomości będzie mógł żądać zwolnienia jej od służebności względem pozostałych części. Podobnie, w razie podziału nieruchomości obciążonej służebność – co do zasady – utrzymuje się na częściach utworzonych przez podział, ale w przypadku, gdy służebność ogranicza się tylko do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych będą mogli żądać zwolnienia od niej. W przypadku, kiedy na skutek takich zmian sposób wykonywania służebności będzie wymagał zmiany, przy braku ustaleń umownych o takiej modyfikacji przesądzi sąd.

<sup>7</sup> Uchw. SN z 8.4.1983 r., III CZP 8/83, Legalis.

<sup>8</sup> Post. SN z 27.4.2004 r., II CZ 35/04, Legalis.

<sup>9</sup> Wyr. SN z 7.10.1998 r., I CKN 217/98, Legalis.

<sup>10</sup> Wyr. SN z 24.4.1997 r., II CKN 43/97, Legalis.

### 1.4. Służebność drogi koniecznej

Szczególnym przypadkiem służebności gruntowej jest służebność drogi koniecznej. Wystąpi ona w przypadku, gdy nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do:

- 1) drogi publicznej;
- 2) należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich.

W takiej sytuacji właściciel tej nieruchomości może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem służebności drogowej. Jest to pod tym względem podobny przypadek do ustanowienia służebności przesyłu. Również tutaj zasadą powinno być zawarcie umowy, ale jeżeli okaże się to niemożliwe, rozwiązaniem jest postępowanie sądowe.

Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje przy zachowaniu pewnych zasad. Musi ono być zrealizowane:

- 1) z uwzględnieniem:
  - a) potrzeb nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej (czyli tej, dla której ustanawiana jest służebność),
  - b) interesu społeczno-gospodarczego;
- 2) możliwie najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma przebiegać (nieruchomości obciążonych).

Ustawodawca zastrzega, że jeżeli potrzeba ustanowienia drogi stanowi następstwo sprzedaży gruntu lub innej podobnej czynności prawnej, sąd zasądzi – co do zasady – (w miarę możliwości) przeprowadzenie drogi przez grunty, które stanowiły przedmiot tej czynności prawnej.

Wśród tez orzeczniczych zwracających uwagę na niniejszą problematykę, można zwrócić uwagę na następujące:

- 1) korzystanie przez właścicieli z gruntu na cele społeczno-gospodarcze i rozwijanie swojej gospodarki stanowi ekonomiczną prawidłowość; okoliczność, że w związku z tym zwiększy się częstotliwość korzystania z drogi biegnącej przez grunty obciążone służebnością nie może być uważana za rozszerzenie tej służebności<sup>11</sup>;

---

<sup>11</sup> Wyr. SN z 13.9.1968 r., II CR 313/67, Legalis.

- 2) wspólnota mieszkaniowa ma legitymację bierną w sprawie o ustanowienie służebności drogowej na nieruchomości objętej udziałami właścicieli wyodrębnionych lokali w użytkowaniu wieczystym ustanowionych na tej nieruchomości<sup>12</sup>;
- 3) niezgodne z zasadami współżycia społecznego zachowanie się wnioskodawcy musi być wzięte przez sąd pod uwagę przy ustanawianiu służebności drogi koniecznej; nie można pozwolić, aby właściciel nieruchomości musiał w tym kontekście znosić niedopuszczalne postępowanie innej osoby<sup>13</sup>;
- 4) okoliczność, że dla właściciela nieruchomości władnącej potrzebny jest przejazd drogą konieczną do innych nieruchomości, na których nie ma budynków gospodarskich, nie przeciwstawia się zniesieniu służebności drogi koniecznej na podstawie art. 295 KC<sup>14</sup>;
- 5) gdy służebność przechodu i przejazdu obciąża kilka nieruchomości, właściciel jednej z nieruchomości obciążonych może żądać zmiany wykonywania zakresu służebności nie tylko na własnej nieruchomości, ale także na innych, chyba że zmiana ta przyniosłaby właścicielowi nieruchomości władnącej niewspółmierny uszczerbek<sup>15</sup>.

## 1.5. Służebności osobiste

Uzupełniając powyższe wywody, warto wskazać najważniejsze charakterystyczne elementy służebności osobistych. Zgodnie z art. 296 KC, nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej. Dlatego też do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Tym niemniej kluczowy w tym przypadku nie jest grunt – obciążony i władający – ale właśnie podmiot uprawniony do danej służebności. O powyższym świadczy chociażby zasada, zgodnie z którą służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego.

<sup>12</sup> Post. SN z 4.2.2011 r., III CSK 110/10, Legalis.

<sup>13</sup> Post. SN z 11.10.1974 r., III CRN 220/74, Legalis.

<sup>14</sup> Wyr. SN z 26.11.1999 r., III CKN 467/98, Legalis.

<sup>15</sup> Wyr. SN z 20.3.1969 r., III CRN 464/68, Legalis.

Zakres służebności osobistych oznacza się – co do zasady – wg:

- 1) osobistych potrzeb uprawnionego;
- 2) zasad współżycia społecznego;
- 3) zwyczajów miejscowych.

W tym wypadku znów kluczowe są postanowienia konkretnej umowy ustanawiającej służebność. W sytuacji, gdy jest ona niejasna, przy jej wykładni trzeba brać pod uwagę ww. elementy. Różnica sprowadza się do uwzględniania potrzeb uprawnionego z tytułu służebności – ten element nie jest brany pod uwagę w analogicznych przypadkach przy służebnościach gruntowych.

Wśród kolejnych kluczowych cech służebności osobistych można wymienić następujące:

- 1) służebności osobiste są niezbywalne (dotyczy to również braku możliwości przenoszenia uprawnienia do ich wykonywania);
- 2) istnieje możliwość zamiany służebności osobistej na rentę (wystąpi ona w przypadku, gdy uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się uchybień przy wykonywaniu swojego prawa);
- 3) służebności osobistej, w przeciwieństwie do służebności gruntowej nie można nabyć przez zasiedzenie;
- 4) w sytuacji, gdy nieruchomość obciążona służebnością osobistą została wniesiona jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej, spółdzielnia może z ważnych powodów żądać zmiany sposobu wykonywania służebności albo też jej zamiany na rentę.

W orzecznictwie zastrzega się, że niejasność umowy, co do charakteru służebności, należy tłumaczyć, zgodnie z przyjętą praktyką, w ten sposób, że zwłaszcza dla nabywców części nieruchomości ustanawia się służebności gruntowe a nie służebności osobiste<sup>16</sup>.

Szczególą formą służebności osobistej jest służebność mieszkania. Na jej podstawie mający taką służebność może przyjąć na mieszkanie małżonka i małoletnie dzieci. Może też korzystać z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców danego budynku. W orzecznictwie wskazano, że jeśli przy służebności osobistej mieszkania konieczne do zmiany zakresu jest wykazanie istnienia potrzeby gospodarczej, tym bardziej po ustanowieniu służebności przechodu i przejazdu na nieruchomości, zmiana sytuacji

---

<sup>16</sup> Wyr. SN z 29.12.1967 r., III CR 59/67, Legalis.

osobistej i warunków życiowych jest równoznaczna z nastąpieniem ważnej potrzeby uzasadniającej dokonanie zmiany<sup>17</sup>.

## 1.6. Podsumowanie

Służebności są ustanawiane w zróżnicowanych sytuacjach faktycznych i prawnych. Ważne jest, aby przy każdej sprecyzować jej zakres. Zmniejszy to ryzyko późniejszych problemów interpretacyjnych i ewentualnych sporów sądowych. Należy też pamiętać, że raz ustanowiona służebność może być zmieniana, a nawet może wygasnąć. Wszystkie te okoliczności trzeba mieć na względzie przed jej ustanowieniem (czyli złożeniem oświadczenia w formie aktu notarialnego).

Kluczowe problematyczne kwestie związane ze służebnościami gruntowymi będą dotyczyły:

- 1) zakresu ustanawianych w konkretnych umowach służebności;
- 2) zmiany zakresu ustanowionych służebności;
- 3) zasiedzenia służebności;
- 4) egzekwowania ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Z kolei przy służebnościach osobistych jednym z głównych problemów będzie ustanawianie służebności mieszkania. Należy mieć również na uwadze występujące różnice między regulacjami związanymi ze służebnościami gruntowymi i osobistymi.

---

<sup>17</sup> Wyr. SN z 22.2.2001 r., III CKN 289/00, Legalis.