

Roszczenie o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności

Właściciele nieruchomości, na których ustanowiona została służebność gruntowa lub służebność przesyłu, jak również właściciele nieruchomości władających i urzędów przesyłowych, powinni mieć świadomość, że w określonych okolicznościach treść służebności lub sposób jej wykonywania może ulec zmianie.

Jednym ze sposobów na dokonanie takiej zmiany jest zawarcie odpowiedniej umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości władającej (lub urzędów przesyłowych) i właścicielem nieruchomości obciążonej. W takim przypadku zastosowanie znajdzie art. 248 § 1 k.c., w którego świetle do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi. Jeśli strony nie mogą dojść do porozumienia, pozostaje jeszcze skierowanie sprawy na drogę sądową. W trybie sądowym zmiana sposobu wykonywania służebności może być wynikiem realizacji roszczenia z art. 291 k.c. (w przypadku służebności przesyłu podstawą będzie art. 291 k.c. w związku z art. 305⁴ k.c.), z uwagi na powstanie ważnej przyczyny gospodarczej dotyczącej nieruchomości obciążonej.^[1] Pojęcie „ważnej przyczyny gospodarczej” jest pojęciem nieokreślonym, którego konkretyzacja następuje w danej sytuacji faktycznej. Można jednak powiedzieć, że na pewno musi być to obiektywnie ważna potrzeba przemawiająca za zmianą dotychczasowej treści służebności. Nie wystarczy subiektywne przekonanie właściciela nieruchomości obciążonej o jej istnieniu, jak również osobisty charakter tej potrzeby. Ważnej potrzeby gospodarczej, w rozumieniu art. 291 k.c., nie stanowi jednak podział nieruchomości – w tej sytuacji właścicielowi nieruchomości przysługuje odrębne roszczenie, wynikające z art. 290 § 3 k.c.^[2] Jako że roszczenie o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości obciążonej, zmiany uzyskane

wskutek realizacji przedmiotowego roszczenia polegać będą na ograniczeniu uprawnień właściciela nieruchomości władającej, a nie na dostosowaniu ich do zwiększonych potrzeb nieruchomości władającej.^[3] Nie ma przy tym konieczności, aby ważna przyczyna gospodarcza miała charakter nadzwyczajny, uprzednio nieznaną stronom czy niemożliwy do przewidzenia. Przeciwnie – w omawianej sytuacji chodzi o zwykłe zdarzenia, które w istotny sposób wpływają na sytuację właściciela nieruchomości obciążonej i optymalny sposób korzystania przez niego z gruntu.^[4] Przykładem może być zmiana przeznaczenia nieruchomości na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego.^[5]

Należy jednak mieć świadomość, że nie w każdej sytuacji zaistnienia ważnej przyczyny gospodarczej, powództwo o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności zostanie uwzględnione. Zasadniczą przeszkodą będzie spowodowanie niewspółmiernego uszczerbku nieruchomości władającej na skutek żądanej zmiany. Rozstrzygając tę kwestię sąd orzekający powinien wziąć pod uwagę społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości władającej, stopień zwiększenia jej użyteczności poprzez ustanowioną służebność, z drugiej zaś strony trzeba te korzyści przysługujące właścicielowi nieruchomości władającej porównać ze skalą nowych, poważnych potrzeb gospodarczych właściciela nieruchomości obciążonej.^[6] Dopiero jeśli z tego porównania wynikać będzie niewspółmierność uszczerbku nieruchomości władającej, powództwo powinno podlegać oddaleniu.

Należy także mieć na względzie, że zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności

najpewniej wiązać się będzie z kosztami dla właściciela nieruchomości obciążonej, nie raz znacznymi, gdyż zmiana ta, co do zasady, następuje za wynagrodzeniem. Przyjęto w orzecznictwie, że wynagrodzenie nie jest zależne od zwiększenia użyteczności nieruchomości służebnej spowodowanej zmianą. Ma ono stanowić ekwiwalent dla właściciela nieruchomości władającej. Przy ustalaniu tego wynagrodzenia nie bez znaczenia jest rodzaj i rozmiar uszczerbku (stopnia uciążliwości), jaki zmiana sposobu i wykonywania służebności spowoduje dla właściciela nieruchomości władającej. W zależności od konkretnych okoliczności podstawą obliczenia wynagrodzenia może być roczna wartość tego uszczerbku, ustalona przez biegłego, jeżeli obliczenie wymaga wiadomości specjalnych. Wynagrodzenie powinno być z reguły zasądzone w formie jednorazowego świadczenia pieniężnego, które może być rozłożone na raty, jeżeli jego wysokość jest znaczna, a zapłata jednorazowa przekraczałaby możliwości finansowe właściciela nieruchomości obciążonej. Wynagrodzenie za zmianę sposobu wykonywania służebności przesyłu może uwzględniać koszty przeprowadzenia tej zmiany, z uwagi jednak na możliwość bezpodstawnego wzbogacenia właściciela nieruchomości władającej, koszty należy pomniejszyć o wartość ewentualnego polepszenia, np. wskutek wymiany zużytych częściowo urządzeń na nowe (uchwała SN z 2 czerwca 2010 r., III CZP 36/2010, LexisNexis nr 2273458, OSNC 2010, nr 12, poz. 163, z glosami: G. Matusika, Rej. 2011, nr 1, s. 115, i M. Warcińskiego, PS 2011, nr 7-8, s. 166).^[7] Jak wskazuje się w doktrynie, ścisłe ustalenie wysokości należnego wynagrodzenia jest w wielu przypadkach bardzo utrudnione, dlatego też sąd orzekający może skorzystać z normy procesowej zezwalającej na zasądzenie „odpowiedniej sumy” według oceny sądu, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy (art. 322 k.p.c.).^[8]

Karolina Figura, radca prawny
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy sp. k.

^[1] Por. Balwicka-Szczyrba Małgorzata, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, WK2014

^[2] Ciszewski Jerzy (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. II, LexisNexis 2014; Gudowski Jacek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, LexisNexis 2013

^[3] por. Balwicka-Szczyrba Małgorzata, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, WK2014

^[4] Piotr Zamroch, *Roszczenia właścicieli nieruchomości zajętych na potrzeby urzędów przesyłowych*, Nowa energia – nr 4/2012

^[5] tamże

^[6] Gniewek Edward, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001

^[7] Gudowski Jacek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, LexisNexis 2013

^[8] Gniewek Edward, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001