

Służebność drogi koniecznej – zagadnienia ogólne oraz wpływ zmian w przepisach o użytkowaniu wieczystym

Służebność jest jednym z występujących w kodeksie cywilnym ograniczonych praw rzeczowych^I obok np. użytkowania, zastawu, czy hipoteki. Natomiast treścią służebności drogowej jest możliwość obciążenia sąsiednich nieruchomości (nieruchomości obciążone lub służebne) służebnością przejazdu i przechodu na rzecz drugiej nieruchomości. Ponadto, gdy dana nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do niej budynków gospodarskich, właściciel tej nieruchomości, której użyteczność ma zostać zwiększona (nieruchomość władająca) może żądać ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna) na nieruchomościach sąsiadujących^{II}.

Służebność drogi koniecznej ustanawia się na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego^{III} – gdy właściciele sąsiadujących gruntów są zgodni co do jej treści, tj. zakresu i sposobu wykonywania służebności, jak również jej odpłatności. Jeżeli pomiędzy właścicielami gruntów nie dojdzie do porozumienia, w takim wypadku to sąd zarządzi przeprowadzenie drogi koniecznej. Przy ustanawianiu służebności trzeba wziąć pod uwagę fakt, że drogę należy przeprowadzić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej, natomiast mając również na uwadze najmniejsze możliwe obciążenie gruntów, przez które droga ma prowadzić oraz z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego.

Służebności dzieli się między innymi na gruntowe oraz osobiste. Służebność gruntowa występuje wówczas, gdy obciążenie nieruchomości służebnej nastąpi na rzecz innej nieruchomości – bez względu na to, kto

jest właścicielem nieruchomości władającej. W konsekwencji oznacza to, że służebność pozostaje w mocy nawet, gdy zmienia się właściciele nieruchomości, co dotyczy zarówno nieruchomości władającej, jak i nieruchomości obciążonej, gdyż służebność nie została ustanowiona na rzecz właściciela gruntu, a właśnie na rzecz konkretnej nieruchomości. Służebność wygasa jedynie w przypadku, gdy właścicielem obu nieruchomości – władającej i obciążonej – staje się ta sama osoba.

Ustanowienie służebności drogi koniecznej jest również możliwe w ramach służebności osobistej – na rzecz samoistnego posiadacza nieruchomości władającej. Jednak w takim wypadku należy pamiętać, że służebność ta jest niezbywalna, ani też nie można przenieść uprawnienia do jej wykonywania, w związku z czym wygasa w razie zmiany posiadacza samoistnego, jak również ustania posiadania. Służebność osobista, ze względu na związenie z określoną osobą wygasa również najpóźniej z chwilą jej śmierci.

Osobno należy rozstrzygać możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej w przypadku użytkowania wieczystego. Nie zachodzi tutaj przesłanka ustanowienia służebności osobistej, gdyż użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym, a nie posiadaczem samoistnym. Zarówno doktryna^{IV}, jak również orzecznictwo Sądu Najwyższego wypowiedają się za możliwością ustanowienia służebności drogi na prawie użytkowania wieczystego, jak również na rzecz użytkownika wieczystego.^V

Wobec powyższego, jak na służebność drogi koniecznej, ustanowioną przez użytkownika wieczystego nieruchomości władającej

wpłyną zmiany, które wprowadziła z dniem 1 stycznia 2019 r. ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów^{VI}? Odpowiedź została zawarta wprost w przepisach powołanej ustawy. Istniejące w dniu przekształcenia obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości. Natomiast prawa związane z użytkowaniem wieczystym stają się prawami związanymi z własnością nieruchomości. Powyższe wskazuje na to, że ustanowione w poprzednich latach służebności gruntowe pozostaną bez zmian. Zmieni się wyłącznie właściciel danej nieruchomości.

*Katarzyna Babicka,
Prawnik*

*Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

^I v. art. 244 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.)

^{II} art. 145 *ibid.*

^{III} art. 245 *ibid.*

^{IV} v. Jankowska Marlena. Art. 145. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352). Wolters Kluwer Polska, 2018

^V v. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. sygn.. akt. I CSK 135/08 et al

^{VI} Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.)