

*Tomasz Adamczyk, Agnieszka Bieda*

## **PROBLEMATYKA USTANAWIANIA SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ**

---

### ***PROBLEMS WITH ESTABLISHING OF EASEMENT BY NECESSITY***

#### **Streszczenie**

Służebność gruntowa to ograniczone prawo rzeczowe, które obciąża nieruchomości w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości. Szczególnym rodzajem służebności jest droga konieczna. Ustanowienie jej polega na wyznaczeniu drogi prowadzącej do drogi publicznej przez nieruchomość sąsiadującą z tą drogą na rzecz nieruchomości która dostępu do niej nie ma lub ma dostęp utrudniony. Jej szczególność polega na tym, że właścicielowi nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej przysługuje roszczenie do właścicieli gruntów sąsiednich o ustanowienie drogi koniecznej za wynagrodzeniem. Współcześnie instytucja służebności drogi koniecznej najczęściej znajduje zastosowanie w przypadku działów spadku, zniesienia współwłasności, podziału majątku wspólnego małżonków oraz zbycia części nieruchomości.

Treścią pracy jest prawny aspekt ustanowienia służebności drogi koniecznej oraz procedura ustalania wynagrodzenia za jej ustanowienie.

**Słowa kluczowe:** służebność drogi koniecznej, wynagrodzenie za ustanowienie służebności

#### ***Summary***

*A real estate easement is a restricted property right which the real estate is burdening with a view to increasing other usefulness real estates. A necessary road is a special kind of the ancillary nature. Appointing her consists in fixing the leading way to a highway road by the real estate bordering on this way for the real estate which to her isn't having access or he has the hampered access. It is special because for property owner which isn't having access to a highway road is entitled to a claim to owners of adjacent lands for establishing the necessary road*

*against remuneration. In our times the institution of the easement of necessity most often finds application in case of departments of the fall, of carrying the co-ownership, the division of marital assets of spouses and selling the part of the real estate.*

*A legal aspect of establishing is the easement of necessity and a procedure of setting remuneration for her establishing.*

**Key words:** *easement of necessity, reward for establishing the necessity*

## WSTĘP

Kodeks cywilny dokonuje podziału praw rzeczowych zaliczanych do kategorii prawa podmiotowego na trzy rodzaje: prawo własności, użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe. Do grupy ograniczonych praw rzeczowych zalicza się: użytkowanie, służebność, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zastaw oraz hipotekę. Zgodnie z obowiązującą zasadą zamkniętego katalogu praw rzeczowych *numerus clausus* dodatkowe pozakodeksowe prawa nie mogą być kreowane w drodze czynności prawnych. Przepisy prawa dopuszczają jedynie możliwość kształtowania treści poszczególnych praw rzeczowych w pewnych przypadkach.

Poddając analizie ograniczone prawa rzeczowe zauważyć można zarysowany podział na tzw. prawa zastawnicze, które służą zabezpieczeniu wierzytelności oraz prawa polegające na korzystaniu z rzeczy w sposób oznaczony. Do drugiej z wymienionych kategorii zaliczyć należy między innymi instytucję służebności rozumianej jako uprawnienie związane z korzystaniem z cudzej nieruchomości w ściśle ustalonym i ograniczonym zakresie.

Służebności mogą być klasyfikowane według różnych kryteriów. Najczęściej w literaturze można spotkać podział ze względu na pełnioną funkcję społeczno-gospodarczą. W ramach takiego podziału wyróżnia się służebności: gruntowe, osobiste oraz przesyłu.

Celem opracowania jest zwrócenie uwagi na aspekt prawny ustanawiania jednego z rodzajów służebności gruntowych – służebności drogi koniecznej oraz aspekt związany z ustaleniem wynagrodzenia za ustanowienie wymienionej służebności.

## SŁUŻEBNOŚĆ DROGI KONIECZNEJ

Termin służebności gruntowej wywodzi się już z prawa rzymskiego, znany jest pod łacińską nazwą *servitutes praediorum*. Istota służebności gruntowej zawarta jest w art. 285 §1 kodeksu cywilnego i definiowana w trojaki sposób:

1. prawo polegające na korzystaniu przez właściciela nieruchomości władnącej z nieruchomości obciążonej w ograniczonym zakresie (np. służebność przejazdu),

2. ograniczenie możliwości dokonywania określonych działań przez właściciela nieruchomości obciążonej (np. wznoszenia budynków powyżej określonego poziomu),

3. zakaz wykonywania określonych uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości obciążonej na podstawie przepisów o własności (np. uprawnienia do wejścia na grunt sąsiada celem usunięcia gałęzi).

Służebność drogi koniecznej będąca przedmiotem opracowania zaliczana jest do pierwszej z wymienionych kategorii. Pełni ona bardzo ważną funkcję w regulacji stosunków sąsiedzkich, gdyż zapewnia swobodny dostęp do nieruchomości. Zwiększa gospodarczą użyteczność jednej nieruchomości (tzw. nieruchomości władnącej) kosztem innej nieruchomości (tzw. nieruchomości obciążonej). Artykuł 145 kodeksu cywilnego określa przypadki, w których możliwe jest ustanowienie drogi koniecznej. Podstawowym przyczynkiem jest brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Przepisy prawa przewidują również możliwość ustanowienia drogi koniecznej także w przypadku braku dostępu nieruchomości do należących do niej zabudowań gospodarskich oraz w sytuacji gdy dostęp do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich jest nieodpowiedni.

Ustawodawca nie definiuje jednak zastosowanych zwrotów takich jak: „dostęp” czy „odpowiedni dostęp”. Są to zwroty nieostre, których przyjętą wykładnię przedkładają dopiero orzecznictwa sądowe.

Wyjaśnienie pojęcia „dostęp” należy szukać między innymi w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2004 (I CK 552/03), w którym Sąd Najwyższy określa: „Dostęp oznacza możliwość dojścia, dojazdu i przepędu zwierząt. Droga konieczna powinna zapewniać każdy rodzaj dostępu, czyli likwidować naturalną izolację nieruchomości”.

Odpowiedni dostęp powinien zapewniać właścicielowi normalne korzystanie z funkcji społeczno-gospodarczych jego nieruchomości. Wspomniany dostęp będzie w związku z tym zależał między innymi od potrzeb związanych z przeznaczeniem nieruchomości wymagającej drogi. W praktyce określenie czy dostęp jest wystarczający ustalane jest w postępowaniu sądowym na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych. Ustalenia najczęściej dokonywane są przez eksperta z danej dziedziny – biegłego i wiążą się z przeprowadzeniem oględzin nieruchomości oraz sporządzeniem przez niego opinii na podstawie wykonanych oględzin.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące „odpowiedniego” dostępu do nieruchomości jest następujące:

– odpowiedni dostęp do nieruchomości nie może być interpretowany jako dostęp zapewniający łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, droga konieczna może być ustanowiona tylko w przypadku zapewnienia niezbędnego dostępu nieruchomości do drogi publicznej (postanowienie SN z dnia 7.03.2007 r., II CSK 482/06),

– przy nieodpowiednim dostępie do drogi publicznej należy w pierwszej kolejności przystosować go do użytku zamiast ustanawiać służebność drogi koniecznej przez inną nieruchomość, chyba że przystosowanie byłoby niemożliwe bądź wymagało niewspółmiernie wysokich nakładów (postanowienie SN z dnia 6.04.2006 r., I CK 552/03),

– nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej jest również w przypadku gdy wyjazd z nieruchomości przylegającej do drogi publicznej stwarza zagrożenie w ruchu drogowym (postanowienie SN z dnia 7.07.1999 r., II CKN 786/98),

– nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej wywołany przez właściciela nieruchomości poprzez wzniesienie budynku na całej szerokości nieruchomości nie uzasadnia żądania ustanowienia służebności drogi koniecznej (uchwała z dnia 18.09.1998 r., III CKN 609/97),

– nieodpowiedniość dostępu do drogi publicznej w szczególnie uzasadnionych przypadkach może dotyczyć również sytuacji, w której fizyczny dostęp istnieje, natomiast przejazd drogą łączącą nieruchomość z drogą publiczną jest przez znaczną część roku utrudniony lub niemożliwy ze względu na jej zły stan techniczny (uchwała SN z dnia 14.08.1985 r., III CZP 44/85).

## **USTANAWIANIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ**

Poza opisanymi powyżej przesłankami ustanowienia służebności drogi koniecznej wynikającymi z artykułu 145 §1 kodeksu cywilnego istnieją również inne przypadki, które wymagają ustanowienia wspomnianego ograniczonego prawa rzeczowego.

Potrzeba ustanowienia służebności drogi koniecznej może wynikać między innymi ze sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej jak np. zniesienia współwłasności. Jeśli w takim przypadku nie zostanie zawarte porozumienie pomiędzy zainteresowanymi stronami dotyczące przebiegu drogi to kwestia ta jest regulowana sądownie. W opisanej sytuacji sąd powinien zarządzić przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem czynności prawnej. Jednak orzecznictwo Sądu Najwyższego dla opisywanego przypadku dopuszcza możliwość ustanowienia służebności po innym gruncie. Może mieć to miejsce w sytuacji, gdy uszczerbek dla owego innego gruntu byłby znacznie mniejszy niż dla gruntu będącego przedmiotem czynności prawnej – uzasadnione jest to interesem społeczno-gospodarczym (postanowienie SN z dnia 11.03.1970 r., III CRN 36/70).

Zapewnienie dostępu do drogi publicznej w przypadku podziału nieruchomości jest uregulowane zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wspomniana ustawa nie dopuszcza podziału nieruchomości w sytuacji gdy wydzielane działki nie mają zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Za taki dostęp może być uważane wydzielenie dróg wewnętrznych z jednoczesnym ustaleniem służebności do wydzielonych działek lub sprzedaż udziałów w pra-

wie do działki gruntu wydzielonej pod drogę. Orzeczenie Sądu Najwyższego jest w tej kwestii bardzo rygorystyczne. Stanowi, że jeżeli decyzja podziałowa zawiera warunek ustanowienia służebności przy zbyciu wydzielonych działek to umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez ustanowienia służebności jest nieważna (uchwała SN z 4.06.2009 r., III CZP 34/09).

Analiza norm prawnych dotyczących ograniczonych praw rzeczowych pozwala dostrzec różnorodne sposoby ich powstawania. Służebność drogi koniecznej może powstać:

- przez czynność prawną,
- przez orzeczenie sądu,
- w drodze decyzji administracyjnej,
- przez zasiedzenie.

Podstawowym zdarzeniem prawnym w wyniku którego powstaje służebność jest umowa. Umowa taka zawierana jest pomiędzy właścicielem nieruchomości, która ma być obciążona prawem służebności drogi koniecznej oraz nabywcą tego prawa. Niezbędnym elementem takiej umowy jest oświadczenie właściciela nieruchomości obciążanej o ustanowieniu służebności. Zgodnie z wymaganiami kodeksu cywilnego oświadczenie właściciela, który prawo ustanawia musi być zawarte w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Ustanowione prawo służebności drogi koniecznej ujawniane jest w dziale III księgi wieczystej nieruchomości obciążonej oraz w dziale I-Sp nieruchomości władnącej. Warto zaznaczyć, że wpis prawa służebności drogi koniecznej ma charakter deklaratoryjny. Wpisanie prawa w księdze wieczystej nie jest warunkiem jego powstania.

Innym sposobem ustanowienia służebności drogi koniecznej jest postępowanie sądowe nieprocesowe. Ma ono zastosowanie najczęściej w przypadku braku zgody na ustanowienie służebności w trybie umownym. W toku postępowania sąd bada przesłanki roszczenia oraz ostatecznie rozstrzyga o zasadności ustanowienia służebności na podstawie opinii biegłego oraz bezpośrednich oględzin nieruchomości. Pozytywne rozpatrzenie wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej kończy się orzeczeniem, w którym sąd decyduje o ustanowieniu służebności, określa szczegółowy opis przebiegu drogi oraz wynagrodzenie należne właścicielom nieruchomości obciążonych.

W przypadku kiedy nieodpowiedni dostęp do drogi publicznej powstał w wyniku wywłaszczenia, służebność może zostać określona w decyzji wywłaszczeniowej na mocy art. 120 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Intencją ustawodawcy jest tutaj zapewnienie właściwego dostępu do drogi publicznej właścicielom nieruchomości izolowanych w wyniku wywłaszczenia.

Nabycie prawa służebności drogi koniecznej w wyniku zasiedzenia następuje poprzez spełnienie wszystkich poniższych przesłanek:

- upływu odpowiedniego czasu,
- nieprzerwanego posiadania służebności,
- istnienia trwałego i widocznego urządzenia.

Przesłanka związana z upływem czasu jest określona podobnie jak dla przypadku zasiedzenia własności nieruchomości. W sytuacji posiadacza w dobrej wierze nabycie służebności drogi koniecznej następuje po 20 latach, z kolei w przypadku posiadania w złej wierze nabycie prawa nastąpi po 30 latach. Nieprzerwane posiadanie w aspekcie służebności drogi koniecznej należy interpretować jako korzystanie z cudzej rzeczy w sposób ciągły jakby danej osobie przysługiwało prawo w postaci służebności drogi koniecznej. Pojęcie trwałego i widocznego urządzenia zdefiniowane jest w orzeczeniu Sądu Najwyższego jako obiekt celowej i świadomej aktywności człowieka. Za takie urządzenie nie może zostać uznana droga lub ścieżka powstałe przez przejeżdżanie lub przechodzenie po stałym szlaku, ale już utwardzona droga będzie spełniać określone warunki (orzeczenie SN z dnia 24.05.1974 r., III CRN 94/74).

Przy ustanawianiu służebności drogi koniecznej tzw. legitymacja czynna przysługuje właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, która nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich. Natomiast legitymacja bierna dotyczy właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich w stosunku do nieruchomości władnących. Artykuł 146 kodeksu cywilnego precyzuje, że osobista służebność drogi koniecznej może być również ustanowiona na rzecz posiadacza samoistnego nieruchomości władnącej.

Przebieg drogi koniecznej powinien być ustalony przy uwzględnieniu zasad określonych w artykule 145 §2, 3 kodeksu cywilnego. Fundamentalną zasadą jest takie przeprowadzenie drogi koniecznej, aby w najmniejszym stopniu obciążała grunty przez które ma prowadzić, ale jednocześnie aby uwzględniała potrzeby nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej lub zabudowań gospodarskich. Dodatkowo przebieg drogi powinien być zaplanowany w sposób uwzględniający interes społeczno-gospodarczy.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące uwarunkowań przebiegu drogi koniecznej jest następujące:

– wyznaczając drogę konieczną należy brać pod uwagę nie tylko dotychczasowy charakter nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej ale również uwzględnić jej przyszłe przeznaczenie (postanowienie SN z dnia 08.05.2008 r., V CSK 570/07),

– ustanowienie drogi koniecznej przez siedlisko uczestników postępowania jest sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym nieruchomości mającej być obciążoną służebnością (postanowienie SN z dnia 13.02.1985 r., III CRN 311/84),

– droga konieczna powinna być tak wyznaczona aby eliminować konflikty sąsiedzkie co często koliduje z interesem społeczno-gospodarczym (postanowienie SN z dnia 21.03.1983 r., III CRN 14/83).

## WYNAGRODZENIE ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ

Artykuł 145 §1 kodeksu cywilnego przewiduje wynagrodzenie ze strony właściciela nieruchomości władnącej na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej. Warto zaznaczyć, że wynagrodzenie należy się za samo ustanowienie służebności drogi koniecznej niezależnie od szkody poniesionej przez właściciela nieruchomości obciążonej (postanowienie SN z dnia 08.05.2000 r., V CKN 43/00). Wynagrodzenie najczęściej wypłacane jest w formie świadczenia jednorazowego, dopuszczalna jest możliwość określenia wynagrodzenia jako świadczenia okresowego (postanowienie SN z dnia 17.01.1969 r., III CRN 379/68). Wynagrodzenie może być również ustalone w formie niepieniężnej lub uprawniony może zrzec się świadczenia. Przy ustanowieniu służebności drogi koniecznej w formie umowy strony uzgadniają należne wynagrodzenie dowolnie określając jego wysokość. W przypadku gdy roszczenie o ustanowienie służebności oparte jest o postępowanie sądowe, konieczne jest ustalenie przez sąd wysokości świadczenia i zapisanie określonej kwoty w postanowieniu sądu.

Określenie wysokości wynagrodzenia należy dokonać przy uwzględnieniu strat właściciela nieruchomości obciążonej. Straty powinny obejmować utratę spodziewanych korzyści z nieruchomości oraz uszczerbek rzeczywisty. Częstym przypadkiem jest jednak przyjęcie wartości rynkowej zajętego pod drogę konieczną pasa gruntu.

Wartość wynagrodzenia jest ustalana przez rzeczoznawcę majątkowego. To do niego należy wybór metodologii wyceny. Stosując się do artykułu 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami wspomniana wartość jest określana najczęściej poprzez kompilację podejścia porównawczego, podejścia dochodowego i podejścia kosztowego.

Na podstawie tymczasowej noty interpretacyjnej IV.4 „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny.” określenie poziomu utraty wartości nieruchomości dokonać można zgodnie z następującymi zasadami:

1. Jeżeli na rynku lokalnym zaobserwowano transakcje ustanawiania lub znoszenia albo zmiany treści służebności wartość można określić na podstawie analizy umów notarialnych oraz orzeczeń sądowych z uwzględnieniem elementów cenotwórczych wpływających na wartość porównywanych nieruchomości i praw.

2. Przy określeniu wartości służebności, wartość służebności można określić jako różnicę pomiędzy wartością rynkową nieruchomości bez ustanowionej służebności i wartością rynkową nieruchomości z ustanowioną służebnością:

$$W_S = W_1 - W_2$$

w którym:

- $W_S$  – wartość prawa służebności,
- $W_1$  – wartość rynkowa nieruchomości bez ustanowionej służebności,
- $W_2$  – wartość rynkowa nieruchomości z ustanowioną służebnością.

3. W przypadku, gdy służebność drogowa nie wpływa na zmianę walorów użytkowych nieruchomości, wartość tej służebności, stanowić może iloczyn powierzchni wykorzystywanego gruntu i wartości rynkowej jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej, z uwzględnieniem innych elementów mających wpływ na wartość wycenianego prawa. Określenie tej wartości następuje według poniższego wzoru:

$$W_s = P \times C \times K$$

w którym:

- $W_s$  – wartość prawa służebności drogowej
- $P$  – powierzchnia gruntu zajętego na drogę w  $m^2$ ,
- $C$  – wartość rynkowa jednostki powierzchni gruntu nieruchomości obciążonej,
- $K$  – współczynnik uwzględniający inne elementy wpływające na wartość szacowanego prawa.

W praktyce rzeczoznawcy bardzo często określają wartość służebności drogi koniecznej zgodnie z przedstawionym wyżej sposobem bazującym na wartości jednostkowej gruntu nieruchomości obciążonej, powierzchni gruntu objętego służebnością oraz współczynnika  $K$  uwzględniającym inne czynniki wpływające na wartość służebności.

Współczynnik  $K$  jest zasadniczo elementem oceny eksperckiej. Przy określaniu wartości tego współczynnika należy uwzględnić między innymi:

- wpływ ustanowienia służebności gruntowej na użyteczność działki obciążonej,
- wielkość strat jakie może ponieść właściciel nieruchomości obciążonej,
- zakres uciążliwości służebności gruntowej dla nieruchomości obciążonej,
- stopień wyposażenia służebności gruntowej w urządzenia infrastruktury technicznej,
- stopień wykorzystania służebności gruntowej przez właściciela działki obciążonej,
- wpływ służebności gruntowej na zbywalność nieruchomości obciążonej,
- częstotliwość przejazdu i przechodu przez teren służebności gruntowej,
- stopień wykorzystania drogi objętej służebnością przez osoby trzecie,
- okres na jaki będzie ustanowiona służebność gruntowa,
- wielkość dokonanych nakładów na terenie gruntu, który będzie stanowił służebność.



## UWAGI KOŃCOWE

Problematyka ustanawiania służebności drogi koniecznej rodzi różnej natury wątpliwości. W przepisach prawa bowiem często pojawiają się tzw. zwroty niedookreślone. Są to zwroty, których definicji ustawodawca nie podaje. Przyznaje w ten sposób pewną swobodę w ich interpretacji. Takimi pojęciami są „dostęp” oraz „odpowiedni dostęp”, których interpretacje pojawiają się w orzeczeniach Sądu Najwyższego. Orzecznictwo Sądu Najwyższego dostarcza również praktycznych wskazówek i kreuje reguły interpretacyjne w wielu konkretnych przypadkach dotyczących między innymi przebiegu drogi koniecznej czy też w kwestii wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Na podstawie analizy przepisów prawa można stwierdzić, że zmniejsza się zakres stosowania przepisu art. 145 kodeksu cywilnego dotyczący roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Spowodowane jest to istnieniem norm prawnych zapobiegających „nowym” przypadkom braku dostępu do drogi publicznej w związku z ustanawianiem służebności drogi koniecznej na bieżąco. Takie sytuacje niewątpliwie mają miejsce przy podziałach nieruchomości, zniesieniu współwłasności, dziale spadku, podziale majątku wspólnego małżonków czy też przy wywłaszczeniu nieruchomości. W wymienionych przypadkach ustawodawca zadbał o środki przymusowe prowadzące do ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie gdy istnieje uzasadniona konieczność.

## BIBLIOGRAFIA

- Bieranowski A., Bogdalski P. Goettel M.: *Prawo cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2009.  
Gniewek E. *Komentarz do art. 145 kodeksu cywilnego*, Zakamycze, 2001.  
Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna.  
Powszechne Krajowe Zasady Wyceny. Warszawa 2008.  
Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (Dz. U. Nr 115, poz. 741, z póź. zm.).  
Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z póź. zm.).

*Artykuł powstał w ramach badań statutowych Katedry Geomatyki*

Dr inż. Tomasz Adamczyk  
Mgr inż. Agnieszka Bieda  
Akademia Górniczo-Hutnicza im. St. Staszica w Krakowie  
Wydział Geodezji Górniczej i Inżynierii Środowiska  
Katedra Geomatyki  
30-059 Kraków, al. A. Mickiewicza 30, paw. C-4, pokój 406  
e-mail: tomasz.adamczyk@agh.edu.pl  
agnieszka.bieda@agh.edu.pl

Recenzent: *Prof. dr hab. inż. Karol Noga*