

## Służebność

Służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym, obciążającym jedną nieruchomości w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości lub w celu zapewnienia zaspokojenia określonych potrzeb osoby fizycznej. Służebność ogranicza możliwość dysponowania obciążoną nieruchomością przez jej właściciela.

Prawo polskie wyróżnia kilka rodzajów służebności:

- Służebności gruntowe
- Służebności osobiste
- Służebność przesyłu

Służebność gruntowa polega na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej obciąża swój grunt na rzecz właściciela nieruchomości władnącej pewnym prawem. Najczęściej takie prawo sprowadza się do tego, że każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążanej. Rzadziej polega na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań. Najbardziej rozpowszechnioną formą służebności gruntowej jest służebność drogi koniecznej, którą ustanawia się, gdy nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej.

Służebność osobista polega na obciążeniu nieruchomości prawem na rzecz określonej osoby fizycznej, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej. Treść służebności osobistej może być analogiczna do służebności gruntowej, jednakże uprawnionym będzie jedynie konkretna osoba, nie zaś każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej. Służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego, jest niezbywalna i nie można jej przenieść. Najczęściej ustanawianą służebnością osobistą jest służebność mieszkania, która polega na tym, że osoba otrzymuje prawo do korzystania z domu lub mieszkania.

Służebność przesyłu może zostać ustanowiona jedynie na rzecz przedsiębiorcy który chce wybudować lub jest właścicielem urządzeń służących do przesyłu mediów, przykładowo: sieci energetycznej czy wodociągowej. Z tego względu nie będzie szerzej omawiana w niniejszym opracowaniu.

Ustanowienie służebności może nastąpić w drodze:

- umowy,
- orzeczenia sądowego,
- zasiedzenia,
- decyzji administracyjnej.

## Umowa

Umowa jest podstawowym i najczęstszym sposobem ustanowienia służebności. Stronami umowy powinni być właściciel nieruchomości, która ma zostać obciążona oraz właścicielem nieruchomości władnącej lub osoba na rzecz której ma nastąpić ustanowienie służebności osobistej. Oświadczenie woli właściciela nieruchomości obciążanej musi być złożone w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Prawo służebności ujawnia się w dziale III księgi wieczystej, ale nie jest to wymagane do ważności umowy. W umowie należy określić nieruchomość władnącą i obciążoną oraz ustalić treść służebności, czyli zakres uprawnień właściciela nieruchomości władnącej. Z racji, że służebność może zostać ustanowiona odpłatnie bądź też za darmo, w umowie powinna być również uregulowana ta kwestia.

Jeśli strony nie potrafią dojść do porozumienia i umownie ukształtować wzajemnych praw i obowiązków, konieczne jest sądowe ustanowienie służebności. Sprawa rozpatrywana jest w postępowaniu nieprocesowym. Najczęstszym przypadkiem ustanawianej w ten sposób służebności jest służebność drogi koniecznej. Od wniosku w tej sprawie należy uiścić opłatę w wysokości 200 zł. Wnioskodawca powinien we wniosku wykazać, że nieruchomość będąca jego własnością nie ma dostępu do drogi publicznej lub dostęp ten jest nieodpowiedni. Nie jest to jednak jedyny przypadek powstania służebności na mocy orzeczenia sądu. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Najczęściej jest tak, gdy wydzielane części w praktyce nie nadawałyby się bez służebności do samodzielnego wykorzystania. Przykładowo służebność ustanowi się, gdy wydzielona nieruchomość nie miałaby dostępu do drogi publicznej, wodociągu czy kanalizacji. Przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej sąd powinien przeprowadzić dowód z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności istotne dla wytyczenia drogi koniecznej są niesporne.

Jeśli sąd przychyli się do wniosku, w postanowieniu kończącym sprawę sąd oznaczy szczegółowo nieruchomość władnącą, nieruchomość służebną oraz przebieg drogi w nawiązaniu do oznaczenia na mapie (

Orzeczenie sądu może być również konieczne w przypadku uregulowanym w art. 151 Kodeksu cywilnego, czyli w sytuacji, gdy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu. Właściciel tego gruntu może bowiem żądać stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej. Jego wysokość powinna odpowiadać hipotetycznemu wynagrodzeniu, jakie należałoby zapłacić właścicielowi nieruchomości obciążanej za ustanowienie służebności. W praktyce sąd w takim przypadku przeprowadza dowód z opinii biegłego, który dokonuje właściwej wyceny na podstawie cen rynkowych.

Przed sądem można domagać się również wykonania umowy zobowiązującej do ustanowienia służebności czy też umowy przedwstępnej. Orzeczenie sądu zastąpi takie oświadczenie woli i będzie stanowić podstawę wpisu służebności do księgi wieczystej.

#### Zasiedzenie

Specyficzną metodą powstania służebności jest jej zasiedzenie. W ten sposób może powstać wyłącznie służebność gruntowa i tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Może to być np. korzystanie z mostu, drogi, czy studni. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

Przesłanką zasiedzenia jest posiadanie służebności przez 20 lub 30 lat – w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza. Posiadanie służebności gruntowej należy rozumieć jako faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości w taki sposób, który odpowiada określonej służebności gruntowej. Jeśli

wszystkie przesłanki zasiedzenia zostaną spełnione, nabycie służebności gruntowej następuje z mocy prawa. Sąd jedynie stwierdzi ten fakt orzeczeniem.

#### Decyzja administracyjna

W wyjątkowych przypadkach służebność gruntowa może powstać na podstawie administracyjnej decyzji wyłączeniowej na cele użyteczności publicznej. W tym trybie służebności gruntowe mogą być ustanawiane na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

#### Podział nieruchomości a służebność

Zgodnie z art. 290 § 1 Kodeksu cywilnego, w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział. Jednakże gdy służebność zwiększa użyteczność tylko jednej lub kilku z nich, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem części pozostałych.

W razie podziału nieruchomości obciążonej służebność utrzymuje się w mocy na częściach utworzonych przez podział. Jednakże gdy wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności.

Czasem może się okazać, że w wyniku podziału nieruchomości sposób wykonywania służebności będzie wymagać zmiany. Strony mogą porozumieć się między sobą, zaś w przypadku braku porozumienia, sąd na wniosek jednej ze stron dokona odpowiednich zmian.

#### Zmiana treści służebności

W trakcie trwania służebności strony mogą swobodnie dokonywać umownych zmian w jej treści. Jeśli nie dojdą do porozumienia konieczne jest złożenie wniosku do sądu. Zgodnie z art. 291 k.c. :

„Jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej”.

Ważną potrzebę gospodarczą należy oceniać w kontekście społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości obciążonej. Inną potrzebę będzie miała działka rolna, a inną działka budowlana. Należy jednak pamiętać o tym, że służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, aby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Wynagrodzenie dla właściciela nieruchomości władnącej powinno być współmierne do stopnia ograniczeń zastosowanych w stosunku do dotychczasowych uprawnień dla właściciela nieruchomości władnącej.

#### Wygaśnięcie służebności

Służebność wygasa w szczególności na skutek:

- upływu terminu określonego w umowie,
- zrzeczenia się jej przez uprawnionego,
- nabycia przez osobę, której przysługuje prawo służebności prawa własności nieruchomości
- niewykonywania jej przez lat 10(art. 293 k.c.),
- zniesienia służebności prawomocnym orzeczeniem sądu.

Służebność osobista wygasa najpóźniej przez śmierć uprawnionego (art. 299 k.c.).

Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać sądowego zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

Nie każda zmiana stosunków pozwala żądać zniesienia służebności. Musi to być zmiana związana z wytworzeniem się stanu rzeczy szczególnie uciążliwego dla właściciela nieruchomości obciążonej. Oceny czy służebność stała się szczególnie uciążliwa dla właściciela nieruchomości obciążonej oraz oceny tego czy jest ona konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej należy dokonywać biorąc pod uwagę przeznaczenie obu nieruchomości.

Orzecznictwo przyjmuje, iż o „utracie wszelkiego znaczenia” można mówić wówczas, gdy odpadną przesłanki ustanowienia służebności czyli wtedy, gdy służebność przestała przynosić jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej, a przesłanki ustanowienia służebności przestaną istnieć.