

SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE WEDŁUG KODEKSU CYWILNEGO

Michał Warciński

MONOGRAFIE LEX



LEX

a Wolters Kluwer business

SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE WEDŁUG KODEKSU CYWILNEGO

Michał Warciński

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2013

Wydanie publikacji zostało dofinansowane przez Instytut Wymiaru Sprawiedliwości
w Warszawie

Stan prawny na 1 marca 2013 r.

Recenzent

Prof. zw. dr hab. Marek Safjan

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Ewa Fonkowicz

Opracowanie redakcyjne

Agata Walkowska

Łamanie

Wolters Kluwer Polska

Układ typograficzny

Marta Baranowska

.....
: Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących :
: im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej :
: w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. :
: A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty. :
:

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ

Więcej na www.legalnakultura.pl

POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska SA, 2013

ISBN 978-83-264-4260-5

ISSN 1897-4392

Wydane przez:

Wolters Kluwer Polska SA

Redakcja Książek

01-231 Warszawa, ul. Płocka 5a

tel. 22 535 82 00, fax 22 535 81 35

e-mail: ksiazki@wolterskluger.pl

www.wolterskluger.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów / 13

Wprowadzenie / 19

Rozdział I

Pojęcie służebności gruntowej / 25

1. Uwagi ogólne / 25
2. Rys historyczny / 28
 - 2.1. Służebności gruntowe w prawie rzymskim / 28
 - 2.2. Instytucja „wolności” w Polsce przedrozbiorowej / 34
 - 2.3. Służebności gruntowe w dzielnicy rosyjskiej / 40
 - 2.3.1. Regulacje na terytorium Królestwa Polskiego / 40
 - 2.3.2. Regulacje na tzw. Ziemiach Zabrzanych / 57
 - 2.4. Służebności gruntowe w dzielnicy niemieckiej / 60
 - 2.5. Służebności gruntowe w dzielnicy austriackiej / 64
 - 2.6. Projekty prawa rzeczowego II RP oraz dekret – Prawo rzeczowe z 1946 r. / 72
 - 2.7. Służebności gruntowe w projektach kodeksu cywilnego / 77
3. Charakter prawny służebności gruntowej / 78
 - 3.1. Istota ograniczenia własności / 78
 - 3.2. Prawo bezwzględne / 82
 - 3.3. Prawo bezpośrednie / 87
 - 3.4. Prawo związane / 88
 - 3.5. Część składowa / 91
 - 3.6. Prawo bezterminowe / 98
 - 3.7. Prawo niepodzielne / 103
 - 3.7.1. Uwagi ogólne / 103
 - 3.7.2. Podmiot / 104

3.7.3. Przedmiot / 108

3.7.4. Treść / 112

Rozdział II

Celowość służebności gruntowej / 115

1. Uwagi ogólne / 115
2. Cel a struktura prawa podmiotowego / 116
3. Legalność celu / 118
4. Obiektywność celu / 120
5. Bezpośredniość celu / 129
6. Osiągalność celu / 131
7. Trwałość realizacji celu / 134
8. Środki realizacji celu / 135

Rozdział III

Posiadanie służebności gruntowych / 137

1. Pojęcie i funkcja / 137
2. Rys historyczny / 141
3. Posiadanie według art. 352 k.c. / 150
 - 3.1. Charakter posiadania / 150
 - 3.2. Posiadanie służebności gruntowych czynnych oraz biernych / 158
4. Prekarium / 161
5. Nabycie i utrata posiadania / 165
 - 5.1. Nabycie pierwotne / 165
 - 5.2. Nabycie pochodne / 166
 - 5.3. Dziedziczenie / 168
 - 5.4. Utrata / 173

Rozdział IV

Nabycie służebności gruntowych / 175

1. Uwagi ogólne / 175
2. Umowa / 175
 - 2.1. Charakter prawny / 175
 - 2.2. Celowość służebności gruntowej / 191
 - 2.3. Warunek lub termin / 194
 - 2.4. Forma / 196
3. Zasiedzenie / 197
 - 3.1. Uwagi ogólne / 197

- 3.2. Posiadanie według art. 292 k.c. / **200**
 - 3.2.1. Posiadanie służebności gruntowej czynnej / **200**
 - 3.2.2. Urządzenie trwałe i widoczne / **204**
 - 3.2.2.1. Uwagi ogólne / **204**
 - 3.2.2.2. Pojęcie urządzenia / **204**
 - 3.2.2.3. Trwałość urządzenia / **206**
 - 3.2.2.4. Widoczność urządzenia / **207**
 - 3.2.2.5. Położenie urządzenia / **209**
 - 3.2.2.6. Podmiot wznoszący urządzenie / **211**
- 3.3. Przymiot właściciela nieruchomości potencjalnie władnącej / **219**
- 3.4. Celowość służebności gruntowej / **221**
- 3.5. Najmniejsza uciążliwość / **223**
- 3.6. Bieg terminu zasiedzenia / **227**
 - 3.6.1. Uwagi ogólne / **227**
 - 3.6.2. Początek biegu terminu / **228**
 - 3.6.3. Zawieszenie biegu terminu / **229**
 - 3.6.4. Wstrzymanie biegu terminu / **230**
 - 3.6.5. Przerwanie biegu terminu / **233**
- 3.7. Doliczenie okresu posiadania poprzednika / **236**
- 3.8. Dobra wiara / **237**
- 3.9. Zagadnienia intertemporalne / **241**
- 4. Zapis windykacyjny / **245**
- 5. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych / **247**
- 6. Zasiedzenie nieruchomości władnącej a nabycie służebności gruntowej / **249**
- 7. Przeniesienie służebności gruntowej / **251**
- 8. Wpis do księgi wieczystej / **252**
 - 8.1. Uwagi ogólne / **252**
 - 8.2. Kognicja sądu wieczystoksięgowego / **257**

Rozdział V

Treść i wykonywanie służebności gruntowych / 261

- 1. Uwagi ogólne / **261**
- 2. Przedmiot służebności gruntowych / **262**
 - 2.1. Przedmiot obciążenia i wykonywania / **262**
 - 2.2. Nieruchomość albo własność nieruchomości / **263**
 - 2.3. Grunt / **267**
 - 2.4. Budynek / **275**

- 2.5. Lokal / **285**
- 2.6. Nieruchomość wspólna / **290**
- 2.7. Użytkowanie wieczyste / **292**
- 2.8. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu / **303**
- 3. Podmiot służebności gruntowych / **307**
 - 3.1. Właściciel / **307**
 - 3.2. Użytkownik wieczysty / **309**
 - 3.3. Rolnicza spółdzielnia produkcyjna / **313**
 - 3.4. *Nemini res sua servit* / **316**
- 4. Treść służebności gruntowych / **326**
 - 4.1. Pojęcie / **326**
 - 4.2. Granice kształtowania / **330**
 - 4.2.1. Uwagi ogólne / **330**
 - 4.2.2. Porządek prawny / **330**
 - 4.2.3. Rozdzielność / **334**
 - 4.2.4. Zakresowość / **337**
 - 4.2.4.1. Uwagi ogólne / **337**
 - 4.2.4.2. Służebności gruntowe czynne / **339**
 - 4.2.4.3. Służebności gruntowe bierne / **347**
 - 4.2.5. Określoność / **348**
 - 4.2.6. *Servitus in faciendo consistere nequit* / **354**
 - 4.2.7. Najmniejsza uciążliwość / **357**
 - 4.2.8. Adekwatność do celu służebności gruntowej / **359**
 - 4.2.9. Służebności gruntowe kombinowane / **360**
 - 4.3. Ustalanie treści / **362**
 - 4.3.1. Uwagi ogólne / **362**
 - 4.3.2. Ewolucja i znaczenie / **363**
 - 4.3.3. Zasady współzycia społecznego / **366**
 - 4.3.4. Zwyczaje miejscowe / **370**
 - 4.3.5. Uwagi *de lege ferenda* / **371**
 - 4.4. Służebności gruntowe czynne / **373**
 - 4.5. Służebności gruntowe bierne / **375**
 - 4.5.1. Uwagi ogólne / **375**
 - 4.5.2. Służebności gruntowe zaniechania / **375**
 - 4.5.3. Służebności gruntowe wyłączenia / **380**
 - 4.5.3.1. Uwagi ogólne / **380**
 - 4.5.3.2. Ograniczenia uprawnień sąsiedzkich (art. 144–151 k.c.) / **383**

-
- 4.5.3.3. Ograniczenie roszczenia negatoryjnego / **393**
 - 4.6. Uprawnienia względne / **397**
 - 4.6.1. Uwagi ogólne / **397**
 - 4.6.2. Uprawnienie z art. 289 k.c. / **399**
 - 4.6.2.1. Źródło / **399**
 - 4.6.2.2. Charakter prawny / **401**
 - 4.6.2.3. Nabycie / **406**
 - 4.6.2.4. Treść / **408**
 - 4.6.2.5. Odpowiedzialność za utrzymanie urządzenia / **412**
 - 4.6.3. Inne uprawnienia / **413**
 - 5. Zmiana treści służebności gruntowych / **414**
 - 5.1. Uwagi ogólne / **414**
 - 5.2. Istota zmiany / **417**
 - 5.3. Umowa o zmianę treści służebności gruntowej / **421**
 - 5.3.1. Charakter prawny / **421**
 - 5.3.2. Warunek lub termin / **424**
 - 5.3.3. Forma / **425**
 - 5.3.4. Zgoda osoby trzeciej / **428**
 - 5.3.5. Zmiana treści a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych / **434**
 - 5.4. Sądowa zmiana treści / **436**
 - 5.4.1. Uwagi ogólne / **436**
 - 5.4.2. Charakter prawny żądania z art. 291 k.c. / **440**
 - 5.4.3. Pojęcie ustanowienia służebności gruntowej z art. 291 k.c. / **442**
 - 5.4.4. Ważna potrzeba gospodarcza / **444**
 - 5.4.5. Niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej / **450**
 - 5.4.6. Zmiana służebności gruntowej na nieruchomości osoby trzeciej / **452**
 - 5.4.7. Wynagrodzenie / **454**
 - 5.4.8. Koszty przeprowadzenia zmiany / **458**
 - 5.4.9. Zgoda osoby trzeciej / **459**
 - 5.5. Faktyczna zmiana treści / **461**
 - 6. Podział albo połączenie nieruchomości władnącej albo obciążonej / **464**
 - 6.1. Podział / **464**

- 6.2. Połączenie / 472
- 7. Wykonywanie służebności gruntowych / 473
 - 7.1. Podmiot wykonujący / 473
 - 7.2. Najmniejsza uciążliwość / 473
 - 7.3. Nadużycie służebności gruntowej / 476
 - 7.4. Przeniesienie uprawnienia do wykonywania / 478

Rozdział VI

Wygaśnięcie służebności gruntowych / 480

- 1. Uwagi ogólne / 480
- 2. Przyczyny ogólne wygaśnięcia / 481
 - 2.1. Wypowiedzenie / 481
 - 2.2. Zrzeczenie się / 483
 - 2.2.1. Charakter prawny / 483
 - 2.2.2. Warunek lub termin / 486
 - 2.2.3. Forma / 487
 - 2.3. Umowne zniesienie / 488
 - 2.4. Konsolidacja / 489
 - 2.5. Ziszczenie się warunku rozwiązującego lub nadejście terminu końcowego w umowie o ustanowienie służebności gruntowej / 489
 - 2.6. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych / 490
- 3. Przyczyny szczególne wygaśnięcia / 491
 - 3.1. Uwagi ogólne / 491
 - 3.2. Wygaśnięcie wskutek niewykonywania służebności gruntowej / 493
 - 3.4. Zniesienie służebności gruntowej za wynagrodzeniem / 497
 - 3.4.1. Uwagi ogólne / 497
 - 3.4.2. Zmiana stosunków / 498
 - 3.4.3. Szczególna uciążliwość / 501
 - 3.4.4. Konieczność istnienia służebności gruntowej / 501
 - 3.4.5. Wynagrodzenie za zniesienie służebności gruntowej / 502
 - 3.5. Zniesienie służebności gruntowej bez wynagrodzenia / 503

Rozdział VII

Ochrona służebności gruntowych / 506

1. Ochrona posesoryjna / **506**
 - 1.1. Uwagi ogólne / **506**
 - 1.2. Ochrona pozasądowa / **508**
 - 1.2.1. Obrona konieczna / **508**
 - 1.2.2. Samopomoc / **508**
 - 1.3. Ochrona sądowa / **509**
 - 1.3.1. Treść i dopuszczalność / **509**
 - 1.3.2. Roszczenie posesoryjne / **512**
 - 1.3.2.1. Charakter prawny roszczenia / **512**
 - 1.3.2.2. Termin dochodzenia roszczenia / **513**
 - 1.3.2.3. Zarzuty w procesie posesoryjnym / **517**
 - 1.3.3. *Cautio damni infecti* / **521**
 - 1.3.4. Ochrona służebności gruntowych biernych / **522**
 - 1.3.5. Legitymacja materialna w procesie o ochronę posiadania służebności / **523**
 - 1.3.5.1. Legitymacja czynna / **523**
 - 1.3.5.2. Legitymacja bierna / **525**
2. Ochrona petytoryjna / **525**
 - 2.1. *Actio confessoria* / **525**
 - 2.2. Roszczenia uzupełniające / **532**
3. Kolidzja praw podmiotowych / **534**
 - 3.1. Uwagi ogólne / **534**
 - 3.2. Służebność a wierzytelności / **534**
 - 3.3. Służebność a inne prawa rzeczowe / **535**

Zakończenie / **539**Literatura / **543**

Wykaz skrótów

Akty prawne

- ABGB** Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch vom 1 Juni 1811 (JGS Nr 946/1811 z późn. zm.) – kodeks cywilny austriacki z 1811 r.
- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch vom 18 August 1896 (wersja oryginalna RGBL. S. 195; w wersji opublikowanej 2 stycznia 2002 r. – BGBL. I 2002, S. 42 z późn. zm.) – kodeks cywilny niemiecki z 1896 r.
- C.c.** Code civil (K.N. z 1804 r. Nr 1, poz. 1 z późn. zm.; www.legifrance.gouv.fr) – kodeks cywilny francuski z 1804 r. (Kodeks Napoleona)
- k.c.** ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93)
- k.c.ros.** kodeks cywilny rosyjski; Гражданский Кодекс Российской Федерации 21.10.1994, Часть 1 (Российская газета 8.12.1994, nr 238–239 z późn. zm.); www.consultant.ru/popular/gkrf1/
- k.p.a.** ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267)
- k.p.c.** ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)

Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
p.h. z 1818 r.	Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 26 kwietnia 1818 r. (Dz. P. K.P. t. V, nr 21)
p.s.	ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
p.w.k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.)
p.w.p.r.	dekret z dnia 11 października 1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321 z późn. zm.)
pr. bud.	ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.)
pr. rzecz.	dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 z późn. zm.)
u.g.n.	ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
u.g.t.	ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32, poz. 159 z późn. zm.)
u.k.w.h.	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)
u.o.p.	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.)

- u.s.m.** ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
- u.w.l.** ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- ZGB** Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10 Dezember 1907 (www.admin.ch/ch/d/sr/c210.html) – kodeks cywilny szwajcarski z 1907 r.

Organy

- SN** Sąd Najwyższy
- SW** Sąd Wojewódzki
- TK** Trybunał Konstytucyjny
- NSA** Naczelny Sąd Administracyjny

Publikatory i czasopisma

- Acta UL Fol. Iur.** Acta Universitatis Lodziensis. Folia Iuridica
- Acta UNC Prawo** Acta Universitatis Nicolai Copernici. Prawo
- Acta UW.** Acta Univeristatis Wratislaviensis
- Annales UMCS** Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska
- BB** Der Betriebs-Berater
- Biul. SN** Biuletyn Sądu Najwyższego
- BMS** Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości
- BWNotZ** Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
- CPH** Czasopismo Prawno-Historyczne
- D.** *Digesta Iustiniani*, www.thelatinlibrary.com/justinian.html

DPP	Demokratyczny Przegląd Prawniczy
Dz. P. K.P.	Dziennik Praw Królestwa Polskiego
G.	<i>Gai Institutionum Commentarii Quattuor</i> (Instytucje Gaiusa); www.thelatinlibrary.com/gaius.html
GSP	Gdańskie Studia Prawnicze
KH	Kwartalnik Historyczny
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer
MoP	Monitor Prawniczy
NP	Nowe Prawo
NPC	Nowy Proces Cywilny
NPN	Nowy Przegląd Notarialny
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Karna
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC-ZD	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSPiKA	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
Pal.	Palestra
PH	Przegląd Historyczny
PN	Przegląd Notarialny
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
PS	Przegląd Sądowy
PUG	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego

Rej.	Rejent
RGBl	Reichsgesetzblatt (Dziennik Ustaw Rzeszy)
RNP	Rocznik Nauk Prawnych
RP	Radca Prawny
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
SC	Studia Cywilistyczne
SPE	Studia Prawno-Ekonomiczne
SPP	Studia Prawa Prywatnego
St. Praw.	Studia Prawnicze
TPP	Transformacje Prawa Prywatnego
ZN UMK	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Mikołaja Kopernika
ZNIBPS	Zeszyty Naukowe Instytutu Badania Prawa Sądowego
ZNUJ PWiOWI	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego. Prace z Wynalazczości i Ochrony Własności Intelektualnej
ZNUJ ZP	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego. Zeszyty Prawnicze
ZNUŁ	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego
ZNUWr	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Wrocławskiego
ZP UKSW	Zeszyty Prawnicze Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

Wprowadzenie

Służebności gruntowe, najstarsze prawa rzeczowe na rzeczy cudzej, korzeniami sięgające co najmniej prawa rzymskiego, to klasyczna instytucja cywilnego prawa rzeczowego. Wyjątkowość tej instytucji wynika nie tylko z jej starożytności, ale przede wszystkim z jej cech konstrukcyjnych, treści oraz funkcji. Służebność gruntowa jest bowiem prawem związanym z własnością nieruchomości władnącej, co więcej, stanowi część składową tej nieruchomości. Prawodawca akcentuje w ten sposób szczególną więź łączącą służebność z nieruchomością, której ma przynosić korzyść. Nie wyczerpuje to oczywiście charakterystyki tej instytucji. Specyfika służebności ujawnia się także w innych momentach, w szczególności na tle rozważań o ich przedmiocie, podmiocie, posiadaniu, nabyciu oraz ochronie. Nie bez przyczyny nazwa tej instytucji jest w liczbie mnogiej; wskazuje bowiem na jej niejednorodność pod względem treści. Począwszy od prawa rzymskiego wyróżnia się służebności czynne (pozytywne) oraz biernie (negatywne). Te ostatnie z kolei dzieli się na dwie postaci; pierwsze zakazują określonych zachowań wobec nieruchomości obciążonej, drugie wobec nieruchomości władnącej. Także pod tym względem służebności gruntowe to instytucja nietypowa. Żadne ograniczone prawo rzeczowe nie jest tak rodzajowo zróżnicowane. Ponadto szczególny jest sposób kształtowania treści służebności. Ustawa wskazuje jedynie granice dopuszczalnej treści tego prawa; daje stosunkowo szeroki zakres swobody w tej mierze. Sprawia to, że katalog służebności gruntowych jest otwarty. Liczba ich konkretnych postaci nie może być ustalona. To także jednoznacznie wyróżnia służebności na tle innych ograniczonych praw rzeczowych. Jednakże swoboda w kształtowaniu treści służebności pociąga za sobą kolejną, charakterystyczną tylko dla nich konsekwencję; jest nią konieczność precyzyjnego wskazywania tworzących ją uprawnień, zakresu oraz sposobu wykonywania prawa. W przeciwieństwie do innych ograniczo-

nych praw rzeczowych, ustanawianie służebności polega na tworzeniu prawa „od początku” w granicach dozwolonych przez ustawę. Z kolei użytkowanie ma pozytywnie zdefiniowaną treść i ewentualne jej kształtowanie może polegać jedynie na ograniczaniu jej ustawowego zakresu. Wyjątkowość służebności gruntowych widoczna jest także na tle ich funkcji. Pomimo że prawa te, jak każde ograniczone prawo rzeczowe, mogą spełniać wiele funkcji społecznych oraz gospodarczych, ich cel został pozytywnie unormowany w ustawie; co więcej, racja bytu tych praw została uzależniona od istnienia tego celu. Jeżeli służebność nie może zwiększać użyteczności nieruchomości władnącej, nie może powstać, a jeżeli brak możliwości realizacji tego celu powstaje po ustanowieniu tego prawa, istnieje podstawa do jego zniesienia.

Powyższe spostrzeżenia wystarczająco uzasadniły podjęcie kompleksowych badań nad służebnościami gruntowymi w polskim prawie cywilnym. Motywację do tego wsparł fakt, że poza opracowaniami o charakterze pryncypialnym, komentatorskim, poradnikowym lub popularnonaukowym, brakowało monograficznego opracowania tej problematyki¹.

Zagadnienie służebności gruntowych jest wielowątkowe i bogate w problematykę teoretyczną. Wśród licznych możliwych pól rozważań, a więc tematów monografii, wybrano rudymenatny, stanowiący o istocie instytucji oraz dotyczący trzonu jej regulacji w polskim prawie cywilnym. Temat pracy obejmuje więc zasadniczo służebności gruntowe unormowane w art. 285–295 k.c. Wymagały tego również rozsądne rozmiary monografii, a także reguła, w myśl której szerokość tematyczna opracowania naukowego powinna pozostawać w racjonalnej proporcji do głębi przeprowadzanych w nim rozważań. Z oczywistych zatem względów pominięto występujące niegdyś w Polsce, a współcześnie w innych krajach², tzw. służebności naturalne. Wynikają one, jak ich nazwa ma sugerować, „z natury rzeczy”, a więc z określonego położenia nieruchomości władnącej oraz obciążonej. Trafnie jednak zauważono,

¹ Por. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa 1988; I. Polzakiewicz-Zabrzaska, *Służebności gruntowe i osobiste*, Warszawa–Zielona Góra 1996; Z. Gołba, *Służebności gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu*, Warszawa 2011.

² Interesujące, że poza francuskim kodeksem cywilnym (art. 640–648 C.c.) tzw. służebności naturalne wymieniane są w kodyfikacjach państw Ameryki Łacińskiej, w szczególności w k.c. Salwadoru z 1859 r. (art. 834–839), k.c. Hondurasu z 1906 r. (art. 812–817) oraz k.c. Gwatemali z 1963 r. (art. 757). Zob. www.latinlaws.com.

że w istocie prawa te powstają *ex lege*³. Do takich służebności można zaliczyć na przykład służebność swobodnego spływu wody z gruntu położonego wyżej. Na obszarze obowiązywania francuskiego kodeksu cywilnego pełniły one przede wszystkim funkcję instytucji tzw. prawa sąsiedzkiego. Z tych samych powodów poza zakresem szerszych rozważań pozostało wieloaspektowe zagadnienie tzw. służebności legalnych, a więc powstających wprost z mocy ustawy. Służebności legalne, znane wielu systemom prawnym, mogą mieć na celu interes indywidualny lub publiczny⁴. W pierwszym przypadku pełnią funkcję typowej służebności prawa cywilnego, tyle że powstającej z mocy ustawy. Współcześnie w prawie polskim mogą teoretycznie występować, jednakże w niewielkim zakresie⁵. W drugim przypadku służebności legalne są tzw. służebnościami publicznymi, mającymi na celu powszechną ochronę interesu indywidualnego (możliwość przemieszczania się przez cudzą nieruchomości, korzystania z cudzego wybrzeża) lub interesu publicznego, w szczególności dotyczącego obronności czy transportu powszechnego. Niedługo służebności publiczne odgrywały znaczącą rolę na obszarze Królestwa Polskiego. Regulował je obowiązujący na tych ziemiach francuski kodeks cywilny⁶ oraz szczególne przepisy administracyjne⁷. Obecnie instytucja ta ma walor historyczny, a nadto należy do materii prawa publicznego. Poza zakresem monografii pozostaje także bogata problematyka służebności administracyjnych (publicznych), powstających w drodze postępowania administracyjnego. Należą one do materii prawa publicznego, a normuje je przede wszystkim ustawa z dnia

³ Zob. H. Konic, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1927, s. 428.

⁴ Zob. art. 649 C.c., art. 840 k.c. Salwadoru z 1859 r., art. 818 k.c. Hondurasu z 1906 r., art. 531 k.c. Panamy z 1916 r., art. 478, 752 k.c. Gwatemali z 1963 r., art. 261 k.c. Boliwii z 1976 r. Zob. www.latinlaws.com.

⁵ Zgodnie z art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140 z późn. zm.), ustawa uchylona z dniem 1 stycznia 1983 r., budynki wyłączone przez rolnika stanowiły odrębny przedmiot własności, a z własnością tą związana była *ex lege* służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków. Zob. także K. Łukawski, *Prawa rzeczowe ograniczone przysługujące rolnikowi, który przekazał gospodarstwo za rentę lub odpłatnie*, NP 1980, nr 2, s. 59.

⁶ W piśmiennictwie podkreśla się, że regulacja służebności publicznych francuskiego kodeksu cywilnego miała charakter fasadowy (art. 649–652 C.c.). Właściwe unormowanie tych instytucji znajdowało się w przepisach szczególnych, do których odsyłały stosowne przepisy tego kodeksu – zob. H. Konic, *Prawo...*, s. 458–459.

⁷ Por. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawa administracyjnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, t. III, Warszawa 1884, s. 43–47.

21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸. Niemożliwe było również podjęcie, właściwej nauce prawa międzynarodowego publicznego, problematyki tzw. służebności międzynarodowych⁹. Do służebności gruntowych zalicza się uregulowane w kodeksie cywilnym tzw. służebności przymusowe (art. 145, 151). Ponieważ jednak wyróżniają się one na tle całej instytucji wieloma specyficznymi cechami (funkcja, powstanie, treść), zostały pominięte jako wymagające osobnego, pogłębionego opracowania¹⁰. Z podobnych powodów odrębnych badań i opracowania wymagają służebności przesyłowe. Choć wywodzą się ze wspólnego pnia historycznego i normatywnego, to jednak stanowią w znacznym stopniu instytucję autonomiczną wobec służebności gruntowych¹¹.

W pracy, której przedmiotem badań jest regulacja służebności gruntowych w kodeksie cywilnym, zastosowano przede wszystkim

⁸ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.; dalej u.g.n. Zob. art. 112, 124 u.g.n. Por. M. Drela, *Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rej. 2002, nr 4, s. 42–58; Ł. Gruszczyńska, *Ograniczenie prawa własności na podstawie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami*, Rej. 2001, nr 6, s. 66–85. W prawie dzielnicowym funkcjonowały w szczególności służebności administracyjne wodne – zob. J.J. Litauer, *Nowe służebności w naszym prawie cywilnym*, Warszawa 1914. Służebności administracyjne mają szczególne znaczenie w prawie francuskim. Znane są w nim służebności związane z obronnością, powszechnym transportem, ochroną zabytków, środowiska, bezpieczeństwem energetycznym, służebności urbanistyczne itd. Reguluje je przede wszystkim Code de l'urbanisme et de l'habitation z 1954 r. Por. J.-L. Bergel, M. Bruschi, S. Cimamonti, *Traité de droit civil. Les biens*, Paris 2010, s. 441–452.

⁹ W literaturze rozważa się tę problematykę, choć nie jest wolna od kontrowersji natury zasadniczej. W szczególności bywa podważany sens wyróżniania tej instytucji w prawie międzynarodowym publicznym. Jej zwolennicy wyróżniają, na wzór prawa prywatnego, służebności czynne (prawo do przemarszu wojska, założenia bazy wojskowej na cudzym terytorium, przepływanie przez wody terytorialne) oraz bierne (zakaz fortyfikacji, wznoszenia budowli powyżej pewnej wysokości). Por. J. Makowski, *Podręcznik prawa międzynarodowego*, Warszawa 1948, s. 77; *Zarys prawa międzynarodowego publicznego*, red. M. Muszkat, t. I, Warszawa 1955, s. 224. Szerzej na ten temat A. Wyrozumska, *Problem istnienia w prawie międzynarodowym publicznym służebności międzynarodowych*, Acta UL Fol. Iur. 1982, z. 7, s. 71–96.

¹⁰ Por. W. Kocon, *Droga konieczna*, Warszawa 1977.

¹¹ Por. E. Gniewek, *Nowy rodzaj służebności – służebność przesyłu*, Acta UW. Prawo 2009, nr 308, s. 139; B. Rakoczy, *Służebność przesyłu w praktyce*, Warszawa 2009, s. 25; J. Luty, *Nowy projekt Kodeksu cywilnego uzupełniający zagadnienia związane z urzędzeniami przesyłowymi oraz ze służebnością przesyłu*, Rej. 2012, nr 11, s. 116; A. Korusiewicz, *Zasiedzenie służebności – aspekty przedmiotowe*, Rej. 2012, nr 11, s. 51, przyp. (§ 1460 ABGB) 2; J. Kondek, *Służebność przesyłu. Nowe ograniczone prawo rzeczowe*, PS 2009, nr 3, s. 23; M. Balwicka-Szczyrba, *Służebność przesyłu*, GSP 2009, t. XXI, s. 52. Por. jednak G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 55.

metodę dogmatyczną oraz analizę orzecznictwa Sądu Najwyższego. Instytucja służebności gruntowych w prawie polskim, jak wiele innych instytucji polskiego prawa rzeczowego, ze względu na wyjątkowe meandry historii Polski wymagała dla pełnego jej zrozumienia sięgnięcia do metody prawnohistorycznej. Wyjaśnienie kodeksowego stanu prawnego służebności gruntowych byłoby bowiem niepełne bez szerszego omówienia ewolucji tej instytucji w prawie polskim. Ponieważ opracowanie nie ma charakteru komparatystycznego, lecz skoncentrowane jest na normatywnych rozwiązaniach zawartych w kodeksie cywilnym, często charakterystycznych tylko dla prawa polskiego, jedynie w niezbędnym dla takiego opracowania zakresie sięgnięto do metody porównawczej.

Monografia składa się z siedmiu rozdziałów oraz zakończenia. W pierwszym podjęto problematykę pojęcia, funkcji, ewolucji oraz charakteru prawnego służebności gruntowych. Rozdział drugi został poświęcony celowości służebności jako cesze determinującej jej naturę. W trzecim rozdziale omówiono posiadanie służebności. Problematyka nabycia służebności została podjęta w rozdziale czwartym. W rozdziale piątym analizowane jest zagadnienie treści oraz wykonywania służebności. Rozdział szósty koncentruje się na zagadnieniu wygaśnięcia służebności, natomiast rozdział siódmy na ich ochronie. W zakończeniu podjęta została próba podsumowania badań kodeksowej regulacji służebności gruntowych.

Rozdział I

Pojęcie służebności gruntowej

1. Uwagi ogólne

Służebność gruntowa jest jednym z najstarszych praw rzeczowych. Sięgając najdawniejszego prawa rzymskiego, należy obecnie do klasycznych instytucji prawa cywilnego. Niemal od początku jej funkcjonowania wyróżnia się jej czynny (pozytywny) oraz bierny (negatywny) rodzaj¹. Z tego powodu z reguły w języku prawnym oraz prawniczym używa się w miejsce zwrotu „służebność” pojęcia „służebności”, akcentując niejednorodność tej instytucji².

Służebność gruntowa jest prawem związanym z własnością nieruchomości władnącej i stanowi jej część składową. Nieruchomością władnącą w zasadzie może być każda jej postać wymieniona w art. 46 § 1 k.c., najczęściej jednak jest to grunt lub lokal. Własność budynku jest z zasady prawem związanym z innym prawem rzeczowym i pełni wobec niego rolę podrzędną (użytkowanie, użytkowanie wieczyste)³. W takich przypadkach budynek nie może stanowić samodzielnej nieruchomości władnącej⁴. Nieruchomością obciążoną może być natomiast *lege non distinguente* każda nieruchomość (grunt, budynek, lokal). Nieruchomości władnąca oraz obciążona powinny ze sobą sąsiadować, co nie oznacza, że muszą ze sobą się stykać; mogą być nawet oddzielone

¹ Por. K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 1976, s. 318.

² Por. E. Gniewek (w:) *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, t. 4, Warszawa 2007, s. 442.

³ Por. H. Cioch, H. Witczak, *Zasada superficies solo cedit w prawie polskim*, Rej. 1999, nr 5, s. 22 i n.

⁴ Od zasady tej mogą istnieć wyjątki; zob. przyp. 5.

wieloma innymi nieruchomościami, byleby można było stwierdzić, że ich położenie względem siebie obejmuje pojęcie sąsiedztwa⁵.

Służebność czynna polega na tym, że właściciel nieruchomości władnącej (*praedium dominans*) może korzystać w oznaczonym zakresie z innej nieruchomości (*Nutzungs-, Benutzungsdienstbarkeit*), tradycyjnie nazywanej służebną (*praedium serviens*). Nazwę tę określa się jednak jako archaiczną⁶; kodeks cywilny posługuje się neutralnym pojęciem nieruchomości obciążonej. Służebność czynna, pozwalając na korzystanie z cudzej nieruchomości, nakłada na jej właściciela obowiązek znoszenia tego władztwa. Nie bez powodu określa się ją zatem także jako służebność znoszenia (*Duldungsdienstbarkeit*). Z kolei służebności bierne nie stanowią jednolitej instytucji; dzielą się bowiem na dwie postaci. Pierwsza polega na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno podejmować wobec niej określonych działań; można ją zatem nazwać służebnością zaniechania (*Unterlassungsdienstbarkeit, Verbotsdienstbarkeit*). Druga zakazuje wykonywania uprawnień wynikających z przepisów o treści i wykonywaniu własności, a przysługujących wobec każdego właściciela nieruchomości obciążonej (*Ausschlussdienstbarkeit, Rechtsverzichtsbarkeit*). Służebność tej postaci niejako blokuje (czyni bezskutecznymi) stosowne uprawnienia właścicielskie przysługujące wobec nieruchomości sąsiedniej. Dlatego też takie prawo można nazywać służebnością wyłączenia⁷.

Służebność gruntowa, bez względu na rodzaj, jest prawem celowym; musi przynosić każdemu właścicielowi nieruchomości władnącej obiektywną i trwałą korzyść. Cecha ta może być rozmaicie normowana. *De lege lata* celowość służebności sprowadza się do tego, że prawo to musi zwiększać użyteczność nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

Odwołując się do koncepcji A. Reinacha⁸, pomimo niejednorodności instytucji służebności gruntowej zasadne jest poszukiwanie jej istoty.

⁵ Por. E. Gniewek (w:) *System...*, red. E. Gniewek, t. 4, s. 444; A. Wąsiewicz (w:) *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, t. II, Ossolineum 1977, s. 675; R. Czarnecki (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Z. Resich, t. 1, Warszawa 1972, s. 722.

⁶ Por. J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 226.

⁷ Por. K. Zaradkiewicz (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2011, s. 1007.

⁸ A. Reinach, *Aprioryczne podstawy prawa cywilnego*, tłum. T. Bekrycht, Kraków 2009.

Należy przez nią rozumieć taką cechę, która występuje w każdym rodzaju służebności, pozwala dostatecznie odróżnić ją od innych praw rzeczowych, i bez której nie sposób o służebności gruntowej pomyśleć. Dochodzenie do istoty tego prawa następuje przez odrzucanie cech akcydentalnych, a więc takich, które mogą, ale nie muszą, przysługiwać służebności. Rozumowanie takie prowadzi do wniosku, że istotą służebności jest ograniczenie korzystania z nieruchomości obciążonej dla użyteczności nieruchomości władnącej⁹.

Służebność gruntowa, jak każda instytucja prawa prywatnego, pełni w życiu społecznym i gospodarczym pewne funkcje. Z istnieniem indywidualnej własności gruntów związane jest częste zjawisko rozdrobnienia nieruchomości gruntowych. Niekorzystna ich konfiguracja, brak połączenia z innym gruntem tego samego właściciela czy jego budynkami stanowią częsty powód sięgania do instytucji służebności gruntowej. W pewnych okolicznościach stanowi ona jedyne remedium na takie problemy. Co prawda, nie usuwa ich, jednakże zdecydowanie łagodzi¹⁰. Grunty z istoty swej nie mogą mieć jednakowego dostępu do dróg publicznych, źródeł wody, surowców czy energii. Konieczne jest więc umożliwienie takiego dostępu przez grunt sąsiada lub nawet wiele takich gruntów, niekoniecznie graniczących z gruntem pozbawionym dostępu. Zjawisko to ma szczególne znaczenie współcześnie, ze względu na potrzebę wznoszenia na cudzych gruntach słupów energetycznych czy telekomunikacyjnych, przeprowadzania kabli energetycznych, telekomunikacyjnych, rur sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy gazowej. Istnienie w tej materii pewnych regulacji o charakterze publicznoprawnym i możliwość ustanowienia służebności gruntowej na podstawie decyzji administracyjnej¹¹ w wielu przypadkach nie wystarcza, wówczas

⁹ A. Wąsiewicz (*System...*, red. J. Ignatowicz, t. II, s. 675) twierdzi, że chodzi o ułatwienie korzystania z nieruchomości władnącej. Zdaniem E. Gniewka (*System...*, red. E. Gniewek, t. 4, s. 442) służebności gruntowe zwiększają wartość eksploatacyjną nieruchomości władnących.

¹⁰ Por. B. Bładowski, A. Gola, *Służebności...*, s. 7.

¹¹ Zob. art. 112, 124 u.g.n. Dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej decyzją administracyjną jest jednak sporna. Por. G. Bieniek, *Z problematyki stosowania art. 49 Kodeksu cywilnego*, NPN 2003, nr 1, s. 17–18; Ł. Gruszczyńska, *Ograniczenie...*, s. 66–85; M. Dreła, *Rozważania...*, s. 42–85; por. także S. Flasiński, *Prawna skuteczność ustanawiania służebności drogowych w trybie uwłaszczenia*, NP 1979, nr 1, s. 16–17; R. Czarnecki, *Powstanie, pozostanie w mocy, zmiana treści oraz wygaśnięcie służebności gruntowej i osobistej*, Pal. 1969, nr 4, s. 33. Służebność taka bywa nazywana „publiczną”. Por. M. Krzyszczak, *Dopuszczalność korzystania z cudzych nieruchomości*, MoP 2001,

Michał Warciński – doktor nauk prawnych, adiunkt w Instytucie Prawa Cywilnego Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego oraz w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości; autor monografii *Umowne prawo odstąpienia* (2010).

- W książce przedstawiono pogłębioną analizę charakteru prawnego i konstrukcji służebności gruntowych, problematykę posiadania, nabywania (w tym wskutek zasiedzenia) służebności, zagadnienie kształtowania oraz zmiany ich treści, wykonywania i ochrony.
- Instytucja służebności gruntowych pełni ważne społeczno-gospodarcze funkcje. Niewłaściwa konfiguracja gruntów, brak dostępu do drogi publicznej, źródeł wody, energii itd. mogą być niwelowane przez odpowiednie postaci służebności.
- Publikacja jest przeznaczona dla teoretyków prawa, studentów kierunków prawniczych oraz dla praktyków zajmujących się problematyką służebności gruntowych, dla których może mieć szczególne znaczenie między innymi pogłębiona analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego.

„Monografia Michała Warcińskiego wypełnia istotną lukę na rynku wydawniczym. W literaturze cywilistycznej problematyka służebności gruntowych nie doczekała się w okresie ostatnich kilkudziesięciu lat pogłębionego i całościowego opracowania (...). Istotną zaletą ujęcia proponowanego przez autora jest umiejętność wiązania skomplikowanych niekiedy wątków teoretycznych ze znaczeniem praktycznym analizowanych interpretacji. Autor posługuje się licznymi przykładami, które pozwalają śledzić dobrze prowadzony wywód i uruchamiać wyobraźnię czytelnika. Jednocześnie warto zaznaczyć, że odwoływanie się do wymiaru praktycznego analizy nie uszczupla wartości klarownej i precyzyjnej analizy teoretycznej”.

Prof. zw. dr hab. Marek Safjan

ISSN 1897-4392
ISBN 978-83-264-4260-5



9 788326 442605

Cena 99 zł
(w tym 5% VAT)

Zamówienia:

infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01
zamowienia.ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl