

**"WYCENA PRAWA SŁUŻEBNOŚCI DLA USTANAWIANIA SŁUŻEBNOŚCI  
DROGI KONIECZNEJ I USTALANIA WYNAGRODZENIA ZA PRZEJAZD  
I PRZECHÓD PRZEZ CUDZĄ NIERUCHOMOŚĆ"**

**Pracę napisała:**

Magdalena Padzik

**Warszawa, maj 2010**

## WSTĘP

Niniejsza praca została poświęcona jednemu z bardziej istotnych tematów dla polskiej gospodarki mieszkaniowej, a mianowicie zapewnieniu dostępu do dróg publicznych nieruchomościom jej pozbawionym. Nie powstało wcześniej żadne opracowanie, które prezentowałoby tę tematykę w ramach całościowego ujęcia, szczególnie uwzględniając zadania i potrzeby stojące przed spółdzielniami mieszkaniowymi, wspólnotami mieszkaniowymi i innymi osobami potrzebującymi dostępu do drogi publicznej.

Tytuł pracy brzmi jednoznacznie: **"Wycena prawa służebności dla ustanawiania służebności drogi koniecznej i ustalania wynagrodzenia za przejazd i przechód przez cudzą nieruchomość"**. Temat świadczy o zawartości treściowej pracy, która miała na celu jak najbardziej rzetelne przedstawienie celów stojących przed polską gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Poszczególne rozdziały charakteryzują poszczególne zagadnienia problematyczne związane z ustanawianiem służebności drogi koniecznej, ustalaniem wysokości wynagrodzenia za tego rodzaju służebność oraz omówienie orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

Zasięg chronologiczny pracy zamyka się w ramach wyznaczonych ówczesnie, chociaż fragmentami wykracza poza te ramy i dotyczy okresu historycznego związanego z wprowadzeniem instytucji służebności drogi koniecznej. Zakres terytorialny łączy się z miejscami związanymi z poszczególnymi problemami ustanowienia służebności.

Praca składa się z trzech rozdziałów poszerzonych o analizę orzecznictwa sądowego. Każdy z nich poświęcony został innemu zagadnieniu. Rozdział pierwszy zatytułowano „Pojęcie służebności drogi koniecznej i jego charakterystyka.” Opisano najważniejsze instytucje realizacji ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności drogi koniecznej”. W rozdziale drugim „Ustalanie wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej” przedstawiono analizę

formalną i prawną wskaźników wpływających na odpłatność za ustanowioną służebność. Trzeci rozdział jest próbą usystematyzowania orzecznictwa sądowego związanego z instytucją służebności. Analiza formalna i treściowa przeprowadzona została na podstawie analiz własnych. Ponadto wykorzystanych zostało kilka opracowań, które podejmowały tematykę pracy.

W związku z powyższym celem pracy jest wskazanie problematyki dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości, szczególnie mieszkalnych. Rozwiązanie tych problemów sprawi, iż polski system prawny zapewni należyłą organizację funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych i innych osób, którym dostęp do drogi publicznej jest niezbędny dla realizacji celów zarówno mieszkaniowych, jak i innych.

## **SPIS TREŚCI**

WSTĘP str. 2

SPIS TREŚCI str. 4

**ROZDZIAŁ 1** str. 5

PODROZDZIAŁ 1.1. str. 6

INSTYTUCJA SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ

PODROZDZIAŁ 1.2. str. 9

ZAPEWNIENIE ODPOWIEDNEGO DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

**ROZDZIAŁ 2** str. 12

PODROZDZIAŁ 2.1. str. 13

ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE  
SŁUŻEBNOŚCI DROGOWEJ.

PODROZDZIAŁ 2.2. str. 19

PRAKTYCZNE WSKAZÓWKI CO DO ODPLATNOŚCI ZA USTANOWIENIE  
SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ.

**ROZDZIAŁ 3** str. 25

ORZECZNICTWO SĄDÓW POWSZECHNYCH I SĄDU NAJWYŻSZEGO  
DOTYCZĄCE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ.

ZAKOŃCZENIE str. 33

BIBLIOGRAFIA str. 34

## **ROZDZIAŁ PIERWSZY**

### **„POJĘCIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ I JEGO CHARAKTERYSTYKA”**

## PODROZDZIAŁ 1.1.

### INSTYTUCJA SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ

Instytucja służebności drogi koniecznej uregulowana jest w art. 145 kodeksu cywilnego. Zgodnie z treścią przepisu art. 145 kc” § 1. Jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, **właściciel** może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

§ 2. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

§ 3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy”.

Dokonując analizy art. 145 kc wskazać należy, że żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej przysługuje:

- 1). właścicielowi: nieruchomości gruntowej, jak i budynkowej.
- 2). wieczystemu użytkownikowi.

Wyłącza się z grupy osób uprawnionych do żądania ustanowienia służebności właścicieli odrębnych lokali, ponieważ zadaniem zarządu lub zarządcy jest zapewnienie nieruchomości z wyodrębnionymi lokalami dostępu do drogi publicznej.<sup>1</sup>

Żądanie skierowane jest wobec: właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego, przez których nieruchomości może być przeprowadzona droga zapewniająca dostęp do drogi publicznej. (Art. 146. Przepisy artykułu 145 kc stosuje się odpowiednio do samoistnego posiadacza nieruchomości; jednakże posiadacz może żądać tylko ustanowienia służebności osobistej).

---

<sup>1</sup> Ignatowicz Jerzy: Prawo rzeczowe, PWN 1995r.

Co istotne żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej nie ulega przedawnieniu i nie może obciążać ułamkowej części nieruchomości, gdyż jest ona wykonywana w stosunku do całej nieruchomości gruntowej.

Przeciwko służebności drogi koniecznej nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 pkt 4 ust. o ks. wiecz. i hip.).

„Dopuszczalne jest ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz każdego właściciela nieruchomości w sytuacji, w której nieruchomość władnącą i służebną są własnościami różnych osób, a wśród nich właściciela jednej i współwłaściciela drugiej, np. właścicielem nieruchomości władnącej jest osoba X, a współwłaścicielami nieruchomości służebnej, oprócz osoby X, są ponadto osoby A i B”.<sup>2</sup>

Żądanie ustanowienia drogi koniecznej przysługuje w przypadku braku dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich. Służebność gruntowa – służebność drogowa, o której mowa w art. 145kc została nazwana przez ustawodawcę służebnością drogi koniecznej. Podkreśla konieczność połączenia nieruchomości z drogą publiczną lub z budynkami gospodarskimi należącymi do nieruchomości.

Droga konieczna powinna zapewnić dostęp do drogi publicznej. Definicja legalna drogi publicznej wynika z ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.). Drogi publiczne dzielą się na drogi: krajowe, wojewódzkie, powiatowe, gminne. Drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności drogi w osiedlach mieszkaniowych, dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, do obiektów użytkowanych przez przedsiębiorców, place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami oraz pętle autobusowe są drogami wewnętrznymi.

---

<sup>2</sup> Rudnicki Stanisław: Komentarz do kodeksu cywilnego, księga II własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa LexisNexis 2009.

Pojęcie budynków gospodarskich obejmuje wszelkie budynki służące do celów gospodarskich związanych z nieruchomością, bez względu na to, czy mają charakter użytkowy, czy także mieszkalny. Muszą to być jednak budynki „należące” do nieruchomości niemającej do nich dostępu. Użycie określenia z języka potocznego wskazuje na taki związek budynków z nieruchomością, który jest podstawą uprawnienia właściciela nieruchomości do korzystania z nich, a więc nie tylko własność, lecz także wszelkie stosunki prawne dające określone władztwo nad cudzą rzeczą (najem, dzierżawa, użyczenie - tak SN w orz. z 16 kwietnia 1968 r., III CZP 33/68, *LexPolonica* nr 296343, OSNCP 1/69, poz. 8) Do budynków gospodarskich zalicza się także obiekty budowlane takie jak: silosy, zbiorniki wolno stojące, instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, a nawet sieci uzbrojenia terenu i inne określone w przepisach prawa budowlanego.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Op. Cit.

## PODROZDZIAŁ 1.2.

### ZAPEWNIENIE ODPOWIEDNEGO DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Dostęp związanym jest m. in. z dojściem, dojazdem i zapewnić łączność między wyizolowaną nieruchomością a drogą publiczną. Ustalenie, czy dostęp jest „*odpowiedni*”, jest kwestią stanu faktycznego i jego oceny przez sąd powszechny rozpatrujący daną sprawę. Ocena ta w większości przypadków wymaga wiedzy specjalistycznej, czyli wymaga powołania biegłego z danej dziedziny w celu ustalenia odpowiedniości dostępu. Żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej zostanie uwzględnione, gdy dostęp nie może być usprawniony i wykorzystany do dojazdu, dojścia albo, gdyby usprawnienie wymagało poniesienia takich nakładów pieniężnych, które ekonomicznie byłyby niezasadne lub z innych przyczyn byłoby sprzeczne interesem społeczno-gospodarczym.

W tej kwestii wskazówki Sądu Najwyższego są nader szczegółowe, np. orzeczenie Sądu Najwyższego z 29 grudnia 1970 r., III CRN 412/70 (IP 1/71, poz. 3): *„W wypadku gdy dostęp istnieje, a chodzi o to, czy jest on nieodpowiedni, uznanie, że nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu, zależy od dwóch przesłanek. Po pierwsze - dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero w wypadku, w którym suma kosztów wykonania i utrzymywania urządzenia koniecznego do doprowadzenia do stanu odpowiedniego istniejącego dojazdu byłaby znacznie wyższa od uszczerbku nieruchomości, przez które droga konieczna ma prowadzić, polegającego na wyjęciu spod eksploatacji pasa gruntu na tę drogę. Po drugie - na tle ogólnych założeń dotyczących racji bytu instytucji służebności gruntowej - dostęp może być uznany za nieodpowiedni dopiero wtedy, kiedy zwiększenie użyteczności nieruchomości wskutek ustanowienia służebności drogowej przewyższałoby uszczerbek gruntów, przez które droga ma prowadzić”*.<sup>4</sup>

„Odpowiedniość” dostępu do drogi publicznej zależy od konkretnego przypadku. W sprawie rozstrzygniętej przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 30 stycznia 2007 r., II

---

<sup>4</sup> IP 1/71 poz. 3.

CSK 421/2006<sup>5</sup>, uznano za uzasadnione żądanie ustanowienia drogi koniecznej zapewniającej dostęp do promenady nadmorskiej dla letników korzystających z pensjonatu położonego na nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej, ale niedający odpowiedniego dostępu do nadmorskiej promenady.

Obecnie przeważa stanowisko zapewnienia dostępu do drogi publicznej na rzecz właściciela nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej. W orzeczeniu z 6 kwietnia 2004 r., I CK 552/2003, *LexPolonica* nr 370344 (OSNC 4/2005, poz. 70 z glosą aprob. S. Rudnickiego, OSP 1/2005, s. 12 i z glosą aprob. J. Matuszczyka) Sąd Najwyższy stwierdził wyraźnie, że w razie, gdy dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą **powinno być przystosowanie go do użytku zamiast ustanowienia służebności drogi koniecznej innym szlakiem, chyba że przystosowanie takie byłoby niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów (art. 145 § 1 k.c.)**<sup>6</sup>.

Z tym, że na podstawie orzeczeń negatywną przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest przeprowadzenie takich prac z zakresu prawa budowlanego przez osobę uprawnioną do żądania służebności wskutek których dostęp do drogi publicznej został ograniczony lub jest niemożliwy. Zasadne przy rozpatrywaniu problemu ustanowienia służebności drogi koniecznej jest uwzględnienie wszystkich okoliczności sprawy, w tym przyczyn pozbawienia dostępu do drogi publicznej lub ograniczonego dostępu do drogi publicznej, jak i możliwości ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Dalszy przykład prawidłowej wykładni art. 145 stanowi orzeczenie Sądu Najwyższego z 4 lipca 1974 r., III CRN 125/74, *LexPolonica* nr 296380 według którego „*roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 § 1) powstaje dla właściciela nieruchomości wtedy, gdy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich. Przepis ten nie przewiduje natomiast takiego*

---

<sup>5</sup> *LexPolonica* nr 1169884

<sup>6</sup> PS 4/2006, s. 107

*roszczenia w sytuacji, gdy trudności drogowe wynikają jedynie z niekorzystnego usytuowania budynków na nieruchomości, ze względu na którą służebność miałyby być ustanowiona. W takim bowiem wypadku chodzi nie o dostęp do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, lecz o łatwiejsze korzystanie z budynków. Zorganizowanie natomiast łatwiejszego sposobu eksploatacji nieruchomości należy do właściciela tej nieruchomości”.<sup>7</sup>*

Żądanie ustanowienia służebności drogi koniecznej dotyczy nieruchomości sąsiednich. Sąsiedztwo rozumie się w ten sposób, że przynajmniej wobec jednej z nieruchomości musi być ono bezpośrednie. W orzeczeniu z 20 listopada 1981 r., III CRN 232/81, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „gruntami sąsiednimi w rozumieniu art. 145 § 1 są nie tylko grunty pozostające w fizycznej styczności z nieruchomości, na potrzeby której służebność drogi koniecznej zostaje ustanowiona, lecz także grunty tak względem tej nieruchomości usytuowane, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu do drogi publicznej lub do budynków gospodarczych”.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> OSNCP 9/75, poz. 135

<sup>8</sup> *LexPolonica* nr 296394

## **ROZDZIAŁ DRUGI**

### **USTALANIE WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ”**

## PODROZDZIAŁ 2.1.

### ZASADY USTALANIA WYSOKOŚCI WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGOWEJ.

Stosownie do przywołanego art. 145 kc **właściciel** może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Wynagrodzenie to nie jest odszkodowaniem, lecz wynika z ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność drogi koniecznej. Jeśli skutek działania osoby domagającej się ustanowienia służebności powstałaby szkoda dla właściciela nieruchomości obciążanej może on domagać się naprawienia szkody w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego. W postanowieniu ustanawiającym służebność drogi koniecznej Sąd zamieszcza określenie o wysokości wynagrodzenia. Jest to element obligatoryjny, chyba, że uprawniony zrzekł się wynagrodzenia.

Wynagrodzenie powinno być określone jako świadczenie jednorazowe, jednakże orzecznictwo Sądu Najwyższego - aprobowane przez część doktryny - dopuszcza możliwość określenia wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych (orz. SN z 17 stycznia 1969 r., III CRN 379/68, *LexPolonica* nr 296350, OSNCP12/69, poz. 223; z 15 września 1986 r., III CZP 43/86, *LexPolonica* nr 356275, OSNCP 2/87, poz. 7), które w razie zmiany stosunków mogą być zmienione (art. 907 § 2 k.c. - orz. SN z 8 września 1988 r., III CZP 76/88, *LexPolonica* nr 302175, OSNCP 11/89, poz. 182).

#### **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 17 stycznia 1969 r.**

**III CRN 379/68**

LexPolonica nr 296350

Przewidziane art. 145 kc wynagrodzenie za ustanowioną drogę konieczną może mieć także charakter świadczenia okresowego.

Rozpoznając rewizję nadzwyczajną, Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można natomiast podzielić wyrażonego w rewizji nadzwyczajnej zapatrywania, że użyte w art. 145 kc słowa „za wynagrodzeniem” oznaczają jedynie obowiązek jednorazowej zapłaty, a nie ciągłą, okresową odpłatność, oraz że sposób zapłaty wynagrodzenia przyjęty przez Sąd Powiatowy należy wskutek tego uznać - w świetle powołanego wyżej przepisu - za niedopuszczalny.

Przepis art. 145 kc, dając właścicielowi nieruchomości nie mającej odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarczych prawo domagania się ustanowienia od właścicieli gruntów sąsiednich potrzebnej służebności drogowej (tzw. drogi koniecznej), wprowadza - jako jedną z przesłanek ustanowienia takiej służebności - m.in. odpłatność ze strony uprawnionego właściciela. Sąd, ustanawiając służebność drogi koniecznej, powinien zatem określić jednocześnie wysokość wynagrodzenia na rzecz właściciela gruntów sąsiednich.

Powołany wyżej przepis, mówiąc o wynagrodzeniu, nie określa jednak sposobu jego oznaczenia. W szczególności nie można się zgodzić z poglądem, wyrażonym w rewizji nadzwyczajnej, że użycie przez ustawodawcę słowa „wynagrodzenie” należy łączyć jedynie z obowiązkiem jednorazowej zapłaty. **Wynagrodzenie bowiem może mieć i często właśnie ma charakter świadczeń okresowych, a nie świadczenia jednorazowego. Gdyby więc ustawodawca zamierzał wprowadzić tylko jednorazowe wynagrodzenie, to niewątpliwie musiałoby to znaleźć wyraz w treści art. 145 kc.** Ustanowienie służebności drogi koniecznej, którą sąd ustanawia na żądanie strony uprawnionej przy istnieniu przesłanek przewidzianych w przepisie art. 145 kc, zastępuje w zasadzie brak porozumienia stron. Skoro więc przy ustanowieniu służebności gruntowych w drodze umowy między stronami nie jest wyłączone różne określenie przez te strony sposobu wynagrodzenia za obciążenie nieruchomości

obciążonej na rzecz władnącej, to brak uzasadnionych względów, które by przemawiały przeciwko możliwości określenia w orzeczeniu sądowym wynagrodzenia w postaci okresowych świadczeń, gdyż orzeczenie takie zastępuje, jak już wyżej wspomniano, brak porozumienia stron.

Zauważyć ponadto należy, że za powyższą wykładnią art. 145 kc przemawiają również względy społeczno-gospodarcze. Nie można bowiem wyłączyć takiej sytuacji, w której zasądzenie od właściciela nieruchomości, nie mającej dostępu do drogi publicznej (w szczególności najczęściej chodzi tutaj o nieruchomości rolne), zapłaty jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej przez grunty sąsiednie może stanowić szczególnie uciążliwe obciążenie dla tego właściciela ze szkodą dla jego gospodarstwa. Stąd też w każdym wypadku Sąd, ustanawiając w trybie art. 145 kc służebność drogi koniecznej, powinien ustalić sytuację gospodarczą i osobistą żądającego ustanowienia takiej służebności oraz sytuację właściciela gruntów sąsiednich, a następnie oznaczyć taki sposób wynagrodzenia, który by uwzględniał interesy obu stron.

### **Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 15 września 1986 r.**

### **III CZP 43/86**

LexPolonica nr 356275

OSNPG 1987/2 poz. 7 str. 30

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej (art. 145 i art. 146 kc) nie podlega zmianie także wówczas, gdy obowiązek jego zapłaty określony został w formie świadczeń okresowych.

W przepisach kodeksu cywilnego przy unormowaniu własności i innych praw rzeczowych konsekwentnie odstąpiono od pojęcia odszkodowania, wprowadzając w to miejsce pojęcie wynagrodzenia lub „*stosownego*” czy „*odpowiedniego*” wynagrodzenia (por.: art. 145 § 1, art. 151 zd. drugie, art. 231 § 1 i 2, art. 291 czy art. 294 kc).

Jak na to wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 17 stycznia 1969 r. III CRN 379/68 OSNCP 1969/12 poz. 223) w przepisach kodeksu cywilnego nie określono jednak sposobu oznaczenia tego wynagrodzenia. Stwierdzając, iż wynagrodzenie może mieć i często właśnie ma charakter świadczeń okresowych, Sąd Najwyższy uznał, że gdyby ustawodawca zamierzał wprowadzić tylko jednorazowe wynagrodzenie, to niewątpliwie musiałyby to znaleźć wyraz w treści art. 145 kc. **Uznając zatem, że przewidziane w art. 145 kc wynagrodzenie za ustanowioną drogę konieczną może mieć także charakter świadczenia okresowego, wskazano równocześnie, iż za taką wykładnią przemawiają również względy społeczno-gospodarcze, gdyż jednorazowe wynagrodzenie może stanowić zbyt uciążliwe obciążenie ze szkodą dla gospodarstwa, a zatem właściwe oznaczenie sposobu wynagrodzenia wymaga ustalenia sytuacji gospodarczej i osobistej żądającego ustanowienia takiej służebności oraz właściciela gruntów sąsiedzkich.**

Potwierdzając to stanowisko, w uchwale z dnia 1 grudnia 1970 r. III CZP 68/70 (OSNCP 1971/5 poz. 81) **przyjęto, iż choć wynagrodzenie przewidziane w art. 145 kc ma z istoty swej w zasadzie charakter pieniężny (mieści w sobie bowiem naprawienie szkody) i może mieć charakter świadczenia jednorazowego, bądź świadczeń okresowych, to w szczególnie uzasadnionych wypadkach może być zastąpione obciążeniem nieruchomości wnioskodawcy służebnością gruntową, polegającą na korzystaniu przez właściciela nieruchomości obciążonej z przygranicznego pasa gruntu.**

W literaturze podniesiono, że przyznanie wynagrodzenia w formie świadczenia okresowego jest w istocie rozłożeniem zasądzonego świadczenia na raty (art. 320 w zw. z art. 13 § 2 kpc). Wyrażano również pogląd odmienny, że wynagrodzenie tak

oznaczone ma charakter renty pieniężnej, do płatności której pomocniczo można sięgać do art. 904 kc.

Powodowie w tej sprawie określali przyznane im wynagrodzenie jako „*czynsz z art. 145 § 1 kc*”, tym uzasadniając dopuszczalność jego podwyższenia wobec zmiany warunków, w tym spadku wartości pieniądza.

W dotychczasowych wypowiedziach charakter wynagrodzenia przewidzianego m.in. w przepisie art. 145 § 1 kc nie był rozważany z punktu widzenia wpływu sposobu jego określenia na możliwość domagania się w przyszłości zmiany jego wysokości.

Stosownie do art. 523 kpc prawomocne postanowienia orzekające co do istoty sprawy nie mogą być zmienione lub uchylone, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Przepisy dla poszczególnych rodzajów spraw rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym, w tym odnoszący się do ustanowienia drogi koniecznej przepis art. 626 kpc, nie przewidują takiej możliwości. Prowadzi to do stwierdzenia, że niewątpliwie brak jest podstaw do domagania się zmiany wynagrodzenia z art. 145 kc wówczas, gdy zasądzono je jednorazowo.

Z tego zapewne względu, Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z dnia 17 stycznia 1969 r. posłużył się konstrukcją - nie renty - a świadczeń okresowych, jako dopuszczalnej formy wynagrodzenia. Przesłanki, od których uzależniono wówczas wybór tej formy, sprowadzają się w istocie do okoliczności, od których zależy - według art. 320 w zw. z art. 13 § 2 kpc możliwość rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty. W obu bowiem wypadkach dokonana ocena odnoszona jest do sytuacji z chwili orzekania (art. 316 w zw. z art. 13 § 2 kpc), a zatem u podstaw rozróżnienia charakteru obu tych rozwiązań nie leżał niewątpliwie wzgląd na zapewnienie przyszłej możliwości zmiany wysokości świadczenia okresowego, ustalonego w prawomocnym orzeczeniu.

Przypisanie pojęciu „*świadczenia okresowego*” odmiennego znaczenia musiałoby prowadzić do oczywiście przypadkowych skutków. Wówczas bowiem, gdy wynagrodzenie określono jako świadczenie jednorazowe lub tak ustalone

wynagrodzenie rozłożono w postanowieniu ustanawiającym służebność na raty - możliwość ubiegania się o zmianę jego wysokości (i to przez obie zainteresowane strony) byłaby niewątpliwie wyłączona. Tylko zatem, gdy wynagrodzenie zasądzone ze wskazaniem jego określonego charakteru, ale również w oznaczonej wysokości, „posiłkowa” podstawa z art. 907 kc mogłaby być rozważana. Także i ten wzgląd przemawiać musi przeciwko uznaniu, że sama „okresowość” zasądzonych świadczeń może przemawiać za dopuszczalnością ich zmiany.<sup>9</sup>

Wreszcie orzeczenie Sądu o ustanowieniu służebności drogi koniecznej zapada wówczas, gdy zainteresowani nie mogą uzgodnić możliwości korzystania z drogi we własnym zakresie. Zasądzone wynagrodzenie bliższe mogłoby być zatem świadczeniu z umowy renty, a nie renty, której obowiązek wynika z samej ustawy, i do której odnosi się możliwość przewidziana w art. 907 § 2 kc.

Dodatkowego argumentu może dostarczyć także posługiwanie się przez ustawodawcę pojęciem wynagrodzenia również w innych przepisach dotyczących praw rzeczowych, a m.in. w art. 151 i art. 231 kc. W sytuacjach normowanych tymi przepisami w praktyce przyznawane jest świadczenie jednorazowe, a zatem również bez możliwości ubiegania się w przyszłości o zmianę wysokości zasądzonego wynagrodzenia, mimo iż przesłanki, od których jest ona zależna są w istocie te same, co przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej.

---

<sup>9</sup> Gniewek E: Prawo rzeczowe, CH BECK, 2008r.

## PODROZDZIAŁ 2.2.

### PRAKTYCZNE WSKAZÓWKI CO DO ODPLATNOŚCI ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ.

Praktycznych wskazówek co do określenia wysokości odpłatności za ustanowioną służebność drogi koniecznej dostarcza bogate orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

## **Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna**

**z dnia 8 września 1988 r.**

### **III CZP 76/88**

LexPolonica nr 302175

OSNCP 1989/11 poz. 182

OSP 1990/5-6 poz. 257

Wynagrodzenie ustalone w formie świadczeń okresowych za ustanowioną służebność drogi koniecznej (art. 145 § 1 kc) może być zmienione w razie zmiany stosunków (art. 907 § 2 kc).

### **Uzasadnienie**

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 145 kc ustanowienie drogi koniecznej następuje za wynagrodzeniem. Pojęcie wynagrodzenia w rozumieniu tego przepisu jest szersze niż odszkodowanie przewidziane w poprzednio obowiązującym prawie (art. 33 prawa rzeczowego). Według tego ostatniego przepisu przesłanką przyznania odszkodowania było powstanie szkody na skutek ustanowienia drogi koniecznej. Natomiast według art. 145 kc wynagrodzenie należy się za ustanowienie drogi koniecznej, chociażby nie wynikała stąd żadna szkoda majątkowa. Jeśli jednak szkoda taka powstała, to musi być brana pod uwagę przy określaniu wysokości i rozwoju wynagrodzenia.

Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 stycznia 1969 r. III CRN 379/68 (OSNCP 1969/12 poz. 223) przewidziane powołanym art. 145 kc wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej może mieć charakter świadczenia okresowego. Potwierdzając to stanowisko w uchwale z dnia 1 grudnia 1971 r. III CZP 68/70 (OSNCP 1971/5 poz. 81) Sądu Najwyższy przyjął, że wspomniane wynagrodzenie, choć ze swej istoty ma charakter pieniężny, jednakże z uwagi na to, że mieści w sobie element naprawiania szkody, w szczególnie uzasadnionych wypadkach może być zastąpione obciążeniem nieruchomości wnioskodawcy służebnością gruntową, polegającą na korzystaniu przez właściciela nieruchomości obciążonej z przygranicznego pasa gruntu.

Wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej ustalone w formie świadczeń okresowych ma w istocie charakter renty, której celem jest wynagrodzenie uszczerbku, jaki na skutek ustanowienia drogi koniecznej ponosi właściciel gruntów służebnych, przy czym nie musi to być uszczerbek majątkowy. To, że Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu z dnia 17 stycznia 1969 r. posłużył się konstrukcją świadczeń okresowych, nie wyłącza dopuszczalności stosowania do ustalonego w tej formie wynagrodzenia przepisów o rencie. Tak ustalone wynagrodzenie nie jest bowiem rozłożeniem świadczenia na raty. Gdyby Sąd Najwyższy tak uważał, to niewątpliwie zamieściłby w tezie zwrot wskazujący na czas trwania płatności tych świadczeń okresowych np. *„do wyczerpania wysokości jednorazowego wynagrodzenia”*.

Zgodnie z art. 903 kc renta jest świadczeniem jedynie na rzecz drugiej strony okresowo płatnych sum pieniężnych lub rzeczy rodzajowo oznaczonych. Może ona mieć charakter odpłatny, bądź nieodpłatny, a jej źródłem mogą być także zdarzenia pozaumowne (art. 907 § 1 kc), do jakich należą też zdarzenia prawnorzeczowe. Kryteriom tym odpowiada wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej ustalone w formie świadczeń okresowych, a ponieważ ma ono swe źródło w ustawie, stosuje się do niego przepis art. 907 § 2 kc.

Z uzasadnienia wspomnianego orzeczenia można wnioskować, że dopuszczalność ustalenia wynagrodzenia za ustanowienie drogi koniecznej w formie świadczeń

okresowych wynika z przewidywania możliwości przyszłej zmiany wysokości tak ustalonego wynagrodzenia. Za trafnością takiego rozwiązania przemawiają też momenty społeczno-gospodarcze, które szczególnie ostro występują w sytuacji wyjęcia spod uprawy pasa gruntu przeznaczonego na drogę konieczną. Wówczas bowiem straty ponoszone przez właściciela nieruchomości obciążonej nie są wielkością stałą i gdyby nie przysługiwało mu roszczenie z art. 907 § 2 kc, właściciel nieruchomości władnącej ponosiłby nieuzasadnione korzyści kosztem właściciela nieruchomości obciążonej.

Stosowaniu do tak ustalonego wynagrodzenia przepisu art. 907 § 2 kc nie stoi na przeszkodzie przepis art. 523 kpc, według którego prawomocne postanowienia orzekające co do istoty sprawy nie mogą być zmienione lub uchylone, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Wprawdzie w przepisach działu III - rozdz. 5 kpc regulujących ustanowienie drogi koniecznej przepisu szczególnego brak, jednakże w świetle powyższych rozważań, z których wynika, że do ustalonego wynagrodzenia w formie świadczeń okresowych stosuje się przepisy o rencie, należy przyjąć, że takim przepisem szczególnym jest w tym zakresie przepis art. 907 § 2 kc.

Z tych względów Sąd Najwyższy w obecnym składzie nie podziela poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z dnia 15 września 1986 r. III CZP 46/86 (nie publ.) i udzielił odpowiedzi, jak w sentencji uchwały.

Wynagrodzenie nie musi być określone w sumie pieniężnej, może być świadczeniem niepieniężnym np. zapewnieniem możliwości korzystania z przygranicznego pasa gruntu nieruchomości władnącej.

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogowej ustala się według cen rynkowych; nie ma żadnych ustawowych wskazówek, jak należy określić jego podstawę. W piśmiennictwie wysuwane są różne propozycje, nie może bowiem być jednolitej zasady dla niemożliwych do przewidzenia stanów faktycznych. Jako kryteria pomocnicze wchodzi w rachubę: szczególne zwiększenie wartości nieruchomości władnącej, obniżenie wartości nieruchomości służebnej, którego źródłem jest

uzyskanie przez nią prawnie gwarantowanego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, a wreszcie straty poniesione przez właściciela nieruchomości obciążonej, np. w postaci utraty pożytków z zajętego pod drogę pasa gruntu<sup>10</sup>. Analogicznie można posłużyć się określonym w art. 13 ustawy z 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2004 r. Nr 142, poz. 1514 ze zm.) sposobem obliczania wartości świadczeń powtarzających się dla ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem od spadków i darowizn. (Art. 13. 1. Wartość świadczeń powtarzających się przyjmuje się do podstawy opodatkowania w wysokości rocznego świadczenia pomnożonego: 1) w razie ustanowienia świadczeń na czas określony co do liczby lat lub ich części - przez liczbę lat lub ich części; 2) w pozostałych przypadkach, w tym w razie ustanowienia świadczeń na czas nieokreślony - przez 10 lat. 2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do obliczenia wartości prawa użytkowania i służebności. 3. Roczna wartość użytkowania i służebności ustala się w wysokości 4 % wartości rzeczy oddanej w użytkowanie lub obciążonej służebnością).

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem interesu społeczno – gospodarczego, który wyraża się w dążeniu do tego, aby sposób ustalenia szlaku następowało z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga będzie przebiegać.

Ustanowienie drogi koniecznej może nastąpić według panującego poglądu:

- w umowie (wpis służebności drogi koniecznej do księgi wieczystej następuje na podstawie dokumentu i wyrys z mapy ewidencyjnej, na którym została uwidoczniona droga konieczna, opatrzonego klauzulą, że wyrys nadaje się do wpisu w księdze wieczystej).<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> S. Rudnicki: op.cit

<sup>11</sup> Bogudziński J i inni: Warszawski Zbiór Pism. Wzory umów i pism, CH Beck 2004.

- na podstawie decyzji administracyjnej, np. na podstawie art. 120 ust. o gospodarce nieruchomościami.

- orzeczenie sądu w postępowaniu nieprocesowym (art. 626 k.p.c.). Zgodnie z przepisem art. 626 kpc § 1. We wniosku o ustanowienie drogi koniecznej należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, aby nieruchomość wnioskodawcy miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej. § 2. Przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej sąd powinien przeprowadzić dowód z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności istotne dla wytyczenia drogi koniecznej są niesporne i niewątpliwe albo że przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne.<sup>12</sup>

Projektowany sposób ustanowienia drogi koniecznej powinien być zaznaczony na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych (§ 139 regulaminu urzędowania sądów powszechnych, Dz. U. z 2007 r. Nr 38, poz. 249), opatrzonej klauzulą właściwego organu do spraw ewidencji gruntów i budynków stwierdzającą, że jest przeznaczona do dokonania wpisu w księdze wieczystej (§ 28 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.). Mapa stanowi integralną część orzeczenia sądowego.

---

<sup>12</sup> Ereciński T.: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, LexisNexis, Warszawa 2002r.

## **ROZDZIAŁ TRZECI**

**„ORZECZNICTWO SĄDÓW POWSZECHNYCH I SĄDU NAJWYŻSZEGO  
DOTYCZĄCE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ”.**

Istotne znaczenie w interpretacji przepisów dotyczących służebności drogi koniecznej ma orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. W niniejszym rozdziale przedstawiono orzecznictwo sądowe wzbogacające tematykę pracy omówioną w poprzednich rozdziałach. W zakresie orzecznictwa sądów powszechnych i Sądu Najwyższego w materii ustanawiania służebności drogi koniecznej uwzględnić należy następujące orzeczenia:<sup>13</sup>

### **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 21 marca 2003 r.**

**II CKN 1256/2000**

LexPolonica nr 376737

Miarodajne dla rodzaju, rozmiaru i kierunku drogi koniecznej oraz bliższych warunków jej używania są potrzeby nieruchomości władnącej, które wynikają z jej charakteru, a więc sposobu jej użytkowania.

Przy ocenie potrzeb nieruchomości władnącej decydujące jest, czy zamierzone jej użytkowanie jest prawidłowe. Nie każda dająca się przewidzieć zmiana sposobu użytkowania tej nieruchomości wystarczy, aby uzasadnić żądanie drogi koniecznej.

### **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 7 lutego 2002 r.**

**I CKN 573/2000**

LexPolonica nr 381966

---

<sup>13</sup> Ereciński T: Zbiór orzeczeń sądowych do zajęć z prawa cywilnego, Zakamycze 2006r.

Dodatkowe koszty niezbędne do urządzenia i przebiegu drogi koniecznej powinni ponieść zainteresowani jej ustanowieniem właściciele nieruchomości władnących, a nie uczestnik, który sprzeciwia się przebiegowi ustalonej drogi.

## **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 18 listopada 1998 r.**

**II CKN 45/98**

LexPolonica nr 353896

Przepis art. 145 kc nie jest źródłem roszczeń o ustanowienie służebności drogi, zapewniającej łatwiejsze korzystanie z nieruchomości, lecz stanowi podstawę prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej (niezbędnej), zapewniającej dostęp do drogi publicznej.

## **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna**

**z dnia 1 lipca 1986 r.**

**III CRN 158/86**

LexPolonica nr 318751

Rozstrzygnięcie sądu o ustanowieniu drogi koniecznej lub rozszerzeniu zakresu takiej służebności powinno być z reguły poprzedzone opinią biegłego (geodety, rolnika itd. - art. 278 § 1 kpc), pozwalającą na ocenę, czy przeprowadzenie tej drogi nastąpiło z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnej (służebnych).

## **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 30 września 2008 r.**

**III CSK 232/2008**

LexPolonica nr 1955777

Rzeczpospolita 2008/248 str. F5

Brak odpowiedniego dostępu do drogi publicznej nie oznacza całkowitego braku dostępu do drogi publicznej, ale dotyczy sytuacji, w której nieruchomość ma wprawdzie dostęp do drogi, lecz nieodpowiedni ze względu na zgodne z przeznaczeniem korzystanie z tej nieruchomości; chodzi więc o to, by połączenie z drogą publiczną zapewniało wszelką niezbędną - ze społeczno-gospodarczego punktu widzenia - łączność z tą drogą umożliwiając normalne, gospodarcze korzystanie z nieruchomości.

## **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 7 marca 2007 r.**

**II CSK 482/2006**

LexPolonica nr 1311594

Rzeczpospolita 2007/83 str. C4

Właściciel nieruchomości może się domagać ustanowienia na jego rzecz drogi koniecznej, także gdy ma ona dostęp do drogi publicznej, ale jest on nieodpowiedni.

O tym, czy istniejący dostęp nieruchomości do drogi publicznej jest „odpowiedni”, decydują zawsze wszystkie okoliczności konkretnej sprawy. Wymagają one rozważenia, czy zapewniona jest niezbędna ze społeczno-gospodarczego punktu

widzenia łączność nieruchomości z należącymi do niej budynkami gospodarczymi, czy możliwe jest normalne gospodarcze korzystanie z nieruchomości.

### **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 26 maja 2006 r.**

**V CSK 81/2006**

LexPolonica nr 2038693

W warunkach gospodarki rynkowej wykładnia art. 145 § 1 kc powinna uwzględniać wpływ rozwoju techniki na ocenę „*odpowiedniości*” dostępu do drogi publicznej oraz możliwości przystosowania go do potrzeb właściciela nieruchomości. Pozwala to uznać, że w sytuacji, w której istniejący dostęp do drogi publicznej jest nieodpowiedni, regułą powinno być przystosowanie go do prawidłowego użytku, chyba że byłoby to niemożliwe lub wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów, co zachodzi zupełnie wyjątkowo.<sup>14</sup>

### **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna**

**z dnia 24 kwietnia 2002 r.**

**V CKN 1002/2000**

LexPolonica nr 2027956

Droga konieczna to droga niezbędna do zapewnienia prawidłowego dostępu do drogi publicznej, przez co należy rozumieć także zapewnienie możliwości wyjazdu z

---

<sup>14</sup> Kawałko Agnieszka, Witczak Hanna: Prawo rzeczowe, CH BECK 2009r.

nieruchomości władnącej, w tym wykonanie manewru zawracania, jeśli jest on niemożliwy do wykonania na nieruchomości władnącej.

## **Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna**

**z dnia 20 listopada 1981 r.**

**III CRN 232/81**

LexPolonica nr 296394

OSNCP 1982/4 poz. 62

Państwo i Prawo 1984/12 str. 132

1. Gruntami sąsiednimi w rozumieniu art. 145 § 1 kc są nie tylko grunty pozostające w fizycznej styczności z nieruchomością, na potrzeby której służebność drogi koniecznej zostaje ustanowiona, lecz także grunty tak względem tej nieruchomości usytuowane, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu do drogi publicznej lub do budynków gospodarczych.

2. Ustanowienie służebności drogi koniecznej nie zawsze polega na urządzeniu drogi w ścisłym tego słowa znaczeniu, w szczególności może się wyrażać w zezwoleniu na przejeżdżanie przez grunty obciążone, a w wypadku konieczności przejazdów przez pojazdy o szerszym nadwoziu aniżeli istniejąca droga - w obowiązku tolerowania przez właścicieli gruntów przylegających do tej drogi takiego stanu, że w czasie przejeżdżania nadwozia tych pojazdów będą się znajdować w przestrzeni powietrznej nad tymi przylegającymi gruntami, z czym musi się łączyć zakaz wznoszenia w bezpośrednim sąsiedztwie drogi budynków i innych urządzeń (płotów).

## **Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku**

**z dnia 24 stycznia 2008 r.**

**II SA/Gd 741/2006**

LexPolonica nr 1938200

W przypadku braku zgody na umowne ustanowienie służebności drogowej, może być ona ustanowiona jedynie rozstrzygnięciem sądu powszechnego o ustanowieniu drogi koniecznej. Nie może jej natomiast ustanowić Rada Miejska podejmując uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu zagospodarowania przestrzennego terenu. Zawierając takie postanowienie w planie naruszałaby bowiem prawo podejmując uchwałę w sprawie należącej do kompetencji sądu powszechnego.

### **Uzasadnienie**

Zgodnie z treścią art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r. N 16 poz. 93 ze zm. - dalej jako kc), jeżeli nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Przeprowadzenie drogi koniecznej następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej (art. 145 § 2 kc).

Z art. 145 kc wynika, iż właścicielowi nieruchomości nie posiadającej dostępu do drogi publicznej służy roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Bez wątplenia zaspokojenie tego roszczenia może nastąpić w trybie umownym, gdy na żądanie właściciela nieruchomości izolowanej właściciel obciążonej nieruchomości sąsiedniej godzi się na złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu służebności. Natomiast w razie braku takiej zgody ustanowienie służebności drogi koniecznej następuje w postępowaniu sądowym na mocy postanowienia, o ile zachodzą wymagane przesłanki. Postępowanie sądowe toczy się w trybie nieprocesowym. W toku postępowania sąd cywilny bada przesłanki roszczenia o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Dokonuje też ustaleń niezbędnych do wytyczenia drogi koniecznej. W tym celu ustalono w Kodeksie postępowania cywilnego, że przed wydaniem postanowienia o ustanowieniu drogi koniecznej sąd powinien przeprowadzić dowód z oględzin nieruchomości, chyba że okoliczności istotne dla wytyczenia drogi koniecznej są niesporne i niewątpliwe albo że przeprowadzenie dowodu z innych przyczyn nie jest potrzebne (art. 626 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego - Dz. U. 1964 r. Nr 43 poz. 296 ze zm.).

W przypadku braku zgody na umowne ustanowienie służebności drogowej, może być ona zatem ustanowiona jedynie rozstrzygnięciem sądu powszechnego o ustanowieniu drogi

## ZAKOŃCZENIE

W ramach pracy autor próbowała naświetlić problemy związane z ustanawianiem służebności gruntowej jaką jest służebność drogi koniecznej. Zagadnienie jest zagadnieniem skomplikowanym, szczególnie obecnie z uwagi na fakt, powstawania wspólnot mieszkaniowych w ramach działania spółdzielni mieszkaniowych i innych osób, które dotychczas podczas działania jednego podmiotu np. Agencji Mienia Wojskowego, PKP rozwiązywały problemy dostępu do drogi publicznej.

Współcześnie w związku z silnym nastawieniem na poszanowanie prawa własności powstaje problem ustanowienia służebności drogi koniecznej i ustalenia wysokości wynagrodzenia za to ograniczone prawo rzeczowe. Osoby, które są właścicielami nieruchomości mającej być służebną są zainteresowane uregulowanie stanu korzystania z ich nieruchomości gruntowej, natomiast osoby korzystające są zainteresowane zwykle nieodpłatnym korzystaniem z nieruchomości. Stąd też rodzą się spory, które swój finał znajdują w sądzie. Zadaniem sądu jest takie zanalizowanie stanu faktycznego i takie ustalenie przebiegu drogi aby w jak najmniejszym stopniu obciążyć nieruchomość gdzie droga przebiega. Ustalenie wysokości wynagrodzenia wywołuje istotne trudności z uwagi na fakt, że często sądy ustalają je w wysokości jednorazowej, bez zwracania uwagi, na to, że prawo to obciąża nieruchomość jakby „dożywotnio” i winno być ustalone okresowo, podobnie jak czynsz najmu lub dzierżawy. Posiłkować się tu należy ustawami podatkowymi, które przewidują przy służebności dożywotniej podstawę opodatkowania roczną w wysokości 4% wartości nieruchomości. Pozostawiać należy w nadziei, że praktyka ustali ostatecznie zasady uwzględniające interesy obu stron w procesie korzystania z drogi publicznej.

## **BIBLIOGRAFIA**

Bogudziński Jerzy i inni: Warszawski Zbiór Pism. Wzory umów i pism, CH Beck 2004.

Ereciński Tadeusz.: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, LexisNexis, Warszawa 2002r.

Ereciński Tadeusz: Zbiór orzeczeń sądowych do zajęć z prawa cywilnego, Zakamycze 2006r.

Gniewek Edward : Prawo rzeczowe, CH BECK, 2008r.

Ignatowicz Jerzy: Prawo rzeczowe, PWN 1995r.

Kawałko Agnieszka, Witczak Hanna: Prawo rzeczowe, CH BECK 2009r.

Rudnicki Stanisław: Komentarz do kodeksu cywilnego, księga II własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa LexisNexis 2009.