



Warszawa, dnia 31 maja 2010 r.

MINISTER INFRASTRUKTURY

TA4-dp-0701-A/2010

D: 1022967 w:

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

odpowiadając na oświadczenie Pana senatora Grzegorza Wojciechowskiego, złożone na 53. posiedzeniu Senatu RP w dniu 29 kwietnia 2010 r. (załączone do pisma z dnia 1 maja 2010 r. znak BPS/DSK-043-2701/10) w sprawie rozstrzygnięcia kwestii zakresu korzystania ze służebności drogowej uprzejmie przekazuję następujące informacje.

Jako, że nie wskazał pan *explicite* z jakim rodzaju służebności mamy do czynienia w przedstawionej przez Pana sprawie, tj. służebnością drogi koniecznej (art. 145 Kodeksu cywilnego) czy też służebnością gruntową (art. 285 k.c.), przedstawiam stanowisko resortu dotyczące obu wyżej wymienionych sytuacji.

W pierwszej kolejności należy rozważyć ewentualność zastosowania przepisów regulujących instytucję drogi koniecznej w odniesieniu do możliwości uzyskania przez właściciela nieruchomości sąsiedniej innych praw niż służebność drogowa, a w szczególności dopuszczalność przeprowadzenia mediów w celu uzbrojenia działki tego ostatniego.

Zgodnie z art. 145 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) „Jeżeli nieruchomość 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)”. W § 2 przytoczonego przepisu wskazano natomiast między innymi, że „Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić”. W orzecznictwie utrwalił się pogląd o możliwości zastosowania powyższych przepisów w drodze analogii dla ustanawiania odpowiednich służebności mających na celu zapewnienie dostępu do sieci elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej itd. (por. orzeczenie SN z dnia 31 grudnia 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA 1964, poz. 91, uchwała SN z dnia 3 czerwca 1965 r., III CO 34/65, OSNC 1966, nr 6-7, poz. 109, uchwała SN z dnia 30 sierpnia 1991 r., III CZP 73/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 53, wyrok SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, postanowienie SN z dnia 25 września 2003 r., V CK 201/02, LEX nr 175957). Resort infrastruktury popiera takie stanowisko orzecznictwa. Należy w tym miejscu przytoczyć również opinię doktryny wyrażoną przez Edwarda Gniewka w komentarzu do art. 145 k.c. ([w:] E. Gniewek. „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz”. Zakamycze, 2001), który stwierdził, iż „w ograniczonym zakresie może być uzasadnione analogiczne stosowanie normy art. 145 k.c., kiedy w grę wchodzi potrzeba

zaspokojenia jednostkowych potrzeb właścicieli oznaczonych nieruchomości, bez dostępu do usług świadczonych przez przedsiębiorstwa użyteczności publicznej. Dotyczy to w szczególności specyficznych warunków lokalnych wszelkich małych form indywidualnego i zespołowego zaopatrzenia w wodę, małych elektrowni wodnych i wiatrowych itp. Tutaj dla dostarczenia wody lub energii może być konieczne zainstalowanie na pośrednich nieruchomościach sąsiednich odpowiednich urządzeń przesyłowych. W takich okolicznościach można - po zbadaniu wszelkich okoliczności - uznać ostatecznie, że uzasadnione jest odpowiednie stosowanie normy art. 145 k.c. z jej roszczeniem o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Dodajmy, że tutaj nie będzie wątpliwości dotyczących istnienia nieruchomości władnącej i gospodarczej funkcji zwiększenia jej użyteczności". Tak więc przyjmując stanowisko, iż dopuszczalne jest zastosowanie art. 145 k.c. do innych służebności niż prawo przejazdu przez działkę obciążoną, należy pamiętać, iż każda taka sprawa powinna zostać zbadana przez sąd indywidualnie i szczegółowo.

W dalszej kolejności należy rozważyć możliwość zastosowania art. 145 k.c. poprzez analogię do sytuacji opisanej w piśmie Pana senatora. Należy bowiem pamiętać, że służebność drogi koniecznej ustanawiana jest najczęściej orzeczeniem sądowym w postępowaniu nieprocesowym (rzadziej jest ona również ustanowiona w umowie między właścicielem nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i właścicielem nieruchomości przez którą będzie prowadzić droga). Tak więc treść orzeczenia sądu (lub ewentualnie stosowna umowa) określa zakres i sposób wykonywania ww. służebności. Z przedstawionej przez Pana senatora sytuacji wynika z kolei, że mamy do czynienia jedynie ze służebnością przejazdu, która nie obejmuje natomiast możliwości przeprowadzenia przez obciążoną działkę mediów. Jako, że służebność drogi koniecznej jest ograniczonym prawem rzeczowym, powinna ona w precyzyjny sposób określać uprawnienia przysługujące osobie, na rzecz której została ona ustanowiona. Właściciel nieruchomości władnącej może dokonać czynności jedynie w zakresie przysługującej mu służebności, tak aby prawidłowo móc wykonywać swe uprawnienia. Nie wydaje się zaś, iż prawo do przejazdu łączyć można w tym kontekście z prawem do przeprowadzenia mediów. To ostatnie powinno być szczegółowo wskazane w akcie ustanawiającym służebność drogi koniecznej i nie może być domniemywane.

Podsumowując powyższe rozważania, dotyczące art. 145 k.c. w odniesieniu do sytuacji przedstawionej przez Pana senatora, stwierdzić należy, iż w przedmiotowej sprawie nie powinno mówić się o możliwości przeprowadzenia mediów przez daną działkę, która została obciążona służebnością drogi koniecznej obejmującą wyłącznie możliwość przejazdu. Natomiast istnieje w opinii resortu infrastruktury możliwość wystąpienia na podstawie art. 145 k.c. do właściwego sądu z wnioskiem o ustanowienie odrębnej służebności w celu przeprowadzenia przez daną nieruchomość ww. mediów.

Podobnie należy rozpatrywać przedstawioną przez Pana senatora kwestię w kontekście, z którym mamy do czynienia ze służebnością gruntową, ustanowioną na podstawie art. 285 k.c., czyli nie będącą drogą konieczną w rozumieniu art. 145 k.c. Zgodnie z art. 285 k.c. „Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa)". Służebność gruntowa powstaje najczęściej w drodze umowy (rzadziej z mocy orzeczenia sądowego, na podstawie decyzji administracyjnej lub w drodze zasiedzenia). Jako, że i w tym przypadku mamy do czynienia z ograniczonym prawem rzeczowym, akt ustanawiający tę służebność powinien ściśle określić jej zakres i sposób wykonywania.

Nie dopuszczalne jest przy tym domniemywanie przez właściciela nieruchomości władającej większych uprawnień niż przyznanych mu w akcie konstytuującym służebność. W przedmiotowej sprawie nie wydaje się więc być dopuszczalna sytuacja, w której służebność gruntowa, obejmująca wyłącznie prawo przejazdu, rozciągała się również na prawo do przeprowadzenia mediów przez działkę obciążoną ww. służebnością. Służebność taką należy ustanowić bowiem w sposób przewidziany przepisami prawa, ze ścisłym wskazaniem jej zakresu i sposobu wykonywania.

Z upoważnienia
MINISTRA INFRASTRUKTURY
Radosław Stefan
Podsekretarz Stanu

Załączniki:

- 2 kopie odpowiedzi na interpelację

Otrzymują:

- Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów;
- Biuro Ministra - w miejscu.