

SŁUŻEBNOŚCI

I. UWAGI OGÓLNE

1. Pojęcie służebności. Służebność jest prawem rzeczowym ograniczonym na cudzej nieruchomości, które zapewnia uprawnionemu określone korzyści związane z nieruchomością obciążoną¹. Przedmiotem służebności mogą być tylko nieruchomości (art. 46 k.c.). Podmiotem tych uprawnień (korzyści) może być każdoczesny właściciel innej nieruchomości (nieruchomości władającej — art. 285 k.c.) albo też oznaczona osoba (art. 286 i 296 k.c.). Przy służebnościach możemy wyodrębnić trzy grupy korzyści, których treść polega:

a) bądź na tym, że uprawniony może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej;

b) bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań;

c) bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które ma względem nieru-

¹ Por. J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 170—182; R. Czarnecki, *Służebności gruntowe na tle prawa rzeczowego z 1946 r. oraz projektu kodeksu cywilnego*, Palestra 1962, z. 6, s. 15; W. Dzieciolowski, *Z problematyki służebności gruntowych*, Palestra 1964, z. 1, s. 8; S. Breyer, *Orzecznictwo w sprawach o służebności drogowe i inne dostępy do nieruchomości*, BMS 1963, z. 5, s. 36; M. Rafacz-Krzyżanowska, *Nabywanie służebności gruntowych w drodze zasiedzenia*, Palestra 1961, z. 11, s. 31; M. Rafacz-Krzyżanowska, *Spostrzeżenia z praktyki nadzwyczajnorewizyjnej na odcinku służebności gruntowych*, BMS 1961, z. 2, s. 31; A. Kubas, *Ustanowienie służebności drogi koniecznej*, Nowe Prawo 1966, z. 3, s. 339; W. Bugajski, *Służebności drogi koniecznej i zasady współżycia społecznego a przepisy o energetyce i wywłaszczeniu nieruchomości*, Palestra 1965, z. 7—8, s. 19; W. Bugajski, *Przepisy o zakładaniu na cudzych nieruchomościach urządzeń wodnokanalizacyjnych, gazociągowych, energetycznych i telekomunikacyjnych a tzw. służebności ustawowe*, Palestra 1966, z. 11, s. 28 oraz z. 12, s. 46, a ponadto 1967, z. 1, s. 46.

chomości władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (art. 285, 286, 296 k.c.).

Pierwsza grupa (a) jest najważniejsza i typowa dla dzisiejszych służebności. Tytułem przykładu można tu podać służebności: przechodu i przejazdu; prowadzenia przez cudzy grunt urządzeń wodnych, elektrycznych i gazowych; pobieranie wody, żwiru, piasku itp. z cudzego terenu; wygonu i wypasu bydła na cudzym terenie; oparcia ściany o cudzy mur, korzystania z cudzych kominów i innych urządzeń budowlanych itp.; mieszkanie w cudzym budynku. Wszystkie te sposoby korzystania polegają na „działaniu” na cudzej nieruchomości. Z tego względu służebności te zwiemy służebnościami pozytywnymi, czyli czynnymi, w odróżnieniu od tzw. służebności negatywnych, czyli biernych, zobowiązujących właściciela gruntu obciążonego do „zaniechania” określonych czynności (ad b i c).

Druga grupa (b) straciła w naszym ustroju prawie wszelkie znaczenie. W ramach tych korzyści uprawniony może np. żądać od właściciela gruntu obciążonego, aby on nie budował na swoim gruncie lub nie budował niektórych urządzeń, nie wycinał drzew zdołających krajobraz, nie usuwał grobów i pomników na swoim gruncie itp.

Trzecia grupa (c) ma znikome znaczenie i jest związana z tzw. prawami sąsiedzkimi, dotyczącymi treści i wykonywania własności (art. 140, 144—150 k.c.). Z wykonywaniem prawa własności łączy się prawo do dozwolonego oddziaływania na grunt sąsiada, w granicach przeciętnej miary (np. art. 144 k.c), lub do korzystania z nieruchomości sąsiedniej (art. 145, 149, 150 k.c.). Służebność może polegać na tym, że właściciel gruntu obciążonego nie będzie wykonywał tych ustawowych uprawnień związanych z jego nieruchomością.

Z ustanowieniem i trwaniem służebności wiąże się zasada, że służebność musi przynosić uprawnionemu rzeczywistą korzyść (art. 285 § 2, 294, 295, 286 i 296 k.c.). W szczególności służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części (art. 285 § 2 k.c.). Korzyści wynikające ze służebności są najczęściej korzyściami gospodarczymi. Mogą to być jednak inne korzyści, zapewniające plody nieruchomości, mieszkaniowe, a nawet korzyści estetyczne. Korzyści te mają zazwyczaj charakter trwały, stąd są one najczęściej prawami bezterminowymi lub dożywotnimi (art. 299 i 301 § 2; k.c.). Można jednak ustanowić służebność na czas oznaczony albo uzależnić ją od warunku (art. 245 § 2 k.c.).

Służebności są niezbywalne. Inaczej niż przy użytkowaniu, nie można również przenieść uprawnienia do wykonywania służebności na osobę trzecią przez ustanowienie użytkowania tego prawa lub dzierżawy itp. (art. 300; por. art. 301 k.c.). Zasada ta jest wyraźnie wypowiedziana przy służebnościach osobistych. Przy służebnościach gruntowych wy-

nika ona z istoty tych służebności, które są prawami związanymi z własnością nieruchomości władnącej i są w rzeczywistości częścią składową tej nieruchomości (art. 285, 50 i 47 k.c).

2. Funkcja społeczno-gospodarcza służebności. Służebności występują już w najdawniejszych prawach. Z chwilą gdy wytworzyła się własność ziemi i jej podział pomiędzy liczne osoby, powstały służebności. Były to różne służebności komunikacyjne, jak przejazdu, przechodu, przegonu oraz służebność dostępu do wody i pobierania wody z cudzego gruntu. Obok nich wytworzyły się służebności łowienia ryb, polowania, pobierania drzewa z cudzego lasu, wypasu bydła na cudzym terenie itp. „wiejskie” służebności.

W miastach tzw. służebności miejskie polegały na korzystaniu z przejścia przez cudzą działkę budowlaną, na odprowadzaniu ścieków, korzystaniu z cudzej studni, z urządzeń kanalizacyjnych, na oparciu swej ściany o ścianę sąsiada, korzystaniu z cudzych kominów, schodów itp. Tu rozwijały się także służebności światła i widoku. Były to negatywne służebności tej treści, że właścicielom sąsiednich nieruchomości nie wolno było wznosić budowli, która by zasłaniała widok lub światło². Władze miejskie sprzedając grunty obciążały je nieraz służebnościami negatywnymi, ograniczając możność właściciela wznoszenia budowy i innych urządzeń, które by nie harmonizowały z otoczeniem.

We współczesnym państwie — wszędzie gdzie nieruchomości są własnością licznych właścicieli — występują służebności. Są one nierozłącznie związane z przynależnością nieruchomości do różnych i licznych osób, a zwłaszcza z własnością indywidualną ziemi (gruntów) i innych nieruchomości. Widzimy je również w naszym kraju i dzisiejszym ustroju, gdyż nie została u nas przeprowadzona powszechna nacjonalizacja ziemi. Inne przepisy dzisiejszego prawa wiele problemów rozwiązują lepiej niż czynią to służebności. Stąd zanik wielu służebności, jak służebności polowania, łowienia ryb itp. Straciły też prawie że wszelkie znaczenie służebności negatywne, a to w związku z rozwojem prawa budowlanego³ oraz przepisów o planowaniu przestrzennym⁴ i innych podobnych przepisów⁵ zapewniających właściwą, dobrze zaplanowaną i estetyczną zabudowę miast, osiedli i wsi. Natomiast rozwijają się szeroko prawa zapewniające

² Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 4 VII 1952 r., Orzecznictwo Sądu Najwyższego 1953, poz. 79; orzeczenie Sądu Wojewódzkiego w Bydgoszczy z 26 IX 1963 r., Orzecznictwo Sądów Powszechnych i Komisji Arbitrażowych 1964, poz. 100, z głosem S. Breyera.

³ Ustawa z 31 I 1961 r. — prawo budowlane (Dz. U. nr 7, poz. 46).

⁴ Ustawa z 31 I 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 7, poz. 47).

⁵ Np. ustawa z 31 I 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz. U. nr. 5, poz. 30).

korzyści na cudzej nieruchomości (służebności), powstające z ustawy⁶ z aktów administracyjnych⁷ lub orzeczeń sądowych (art. 145 i 146 k.c.)⁸. Mają one najczęściej na celu zapewnienie dostępu do drogi publicznej, połączeń gazowych, wodnych, elektrycznych, ciepłych i prowadzenie przez cudze grunty różnych innych urządzeń niezbędnych w nowoczesnym życiu społecznym i gospodarczym. Służebności te mają często swe źródło powstania poza przepisami kodeksu cywilnego.

Służebności są nieuniknionym elementem własności nieruchomości, gdy własność ta jest rozproszona wśród wielu osób, a w szczególności są one korelatem indywidualnej własności ziemi. W dziedzinie produkcji rolnej rozpowszechnienie służebności wiąże się ściśle z wadliwą strukturą gospodarstw indywidualnych oraz nadmiernym podziałem i rozproszaniem gruntów chłopskich. Tu i w innych dziedzinach naszego życia gospodarczego stają się one gospodarczo konieczne — przybierają formę służebności gruntowych (art. 285 i 286 k.c). Obok takich służebności — których celem jest poprawa lub rozwój stosunków gospodarczych — widzimy także inne służebności, przysługujące osobom fizycznym; są to służebności osobiste (art. 296), służące dla zaspokojenia osobistych potrzeb uprawnionego. Pomiędzy nimi widzimy służebność mieszkania (art. 301 k. a), pobierania pożytków z cudzego gruntu oraz inne — poprawiające warunki bytowe określonej osoby fizycznej⁹.

3. Rodzaje służebności. Ze względu na osobę uprawnionego należy wyodrębnić kilka służebności.

a) Służebność na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej — art. 285 k.c). Jest to służebność gruntowa, gdzie występuje nieruchomość władnąca i jej właściciel oraz nieruchomość obciążona. Służebność ta nie ma samodzielnego bytu prawnego, lecz jest prawem związanym z własnością nieruchomości władnącej i stanowi jej część składową (art. 50 i 47 k.c). Każdoczesny właściciel nie-

⁶ Np. umieszczanie górniczych znaków granicznych (Dz. U. z 1961 r., nr 23, poz. 113, art. 20) oraz urządzanie czasowego przejazdu przez cudze grunty, składanie na cudzych gruntach materiałów do budowy dróg, zakładanie wolnych od uprawy pasów drogowych itp. (Dz. U. z 1962 r., nr 20, poz. 90, art 31—33). Jest spornym, czy można te korzyści nazwać służebnościami, jak to czynił kodeks Napoleona.

⁷ Np. przyłączenie — przez cudzy teren — do wspólnej sieci urządzeń do wytwarzania, rozdzielania i odbioru energii elektrycznej i ciepłej oraz paliw gazowych (Dz. U. z 1962 r., nr 32, poz. 150, oraz M. P. z 1964 r. nr 62, poz. 282, § 18) oraz prowadzenie rurociągów, urządzeń wodnych i drenażowych itp. (Dz. U. z 1961 r., nr 18, poz. 94, art. 4, 35—37).

⁸ Zob. orzeczenie SN z 31 XII 1962 r., OSPiKA 1-964, poz. 91, z glosą S. Grzybowskiego oraz A. Szpunara; uchwałę SN z 3 VI 1965 r., OSN 1966, poz. 109—związane z „drogą konieczną” dla linii elektrycznej oraz sieci wodociągowej, opublikowaną także w OSPiKA 1967, poz. 58.

⁹ Por. J. Wasilkowski, op. cit., s. 173 i 174 oraz 178 i 179.

ruchomości władającej wykonuje uprawnienia wynikające ze służebności — jako właściciel całości nieruchomości. Z własnością łączy się tu wykonywanie służebności.

b) Służebność na rzecz osoby fizycznej. Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada służebności gruntowej. Jest to służebność osobista (art. 296 k.c.).

c) Służebność na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej (art. 286 k.c.). Taka służebność jest służebnością gruntową bez względu na to, czy spółdzielnia jest właścicielem gruntu¹⁰.

d) Służebności na rzecz różnych osób prawnych. Powstają one w szczególnym trybie, poza przepisami kodeksu cywilnego (por. uchylony art. 175 pr. rzecz.). Powstają one np. na rzecz państwowych osób prawnych (art. 23 § 1, 34 k.c.) — przez wywłaszczenie, z mocy ustawy z dnia 12 III 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r., nr 18, poz. 94, art. 3—5, 39—44; zob. art. 4). Powstają one również w trybie dekretu z 6 V 1953 r. — prawo górnicze (Dz. U. z 1961 r., nr 23, poz. 113, art. 29—39; por. art. 4, 22 oraz 20) na rzecz przedsiębiorstw górniczych. Podobnie ustawa z dnia 30 V 1962 r. — prawo wodne (Dz. U. nr 34, poz. 158, art. 110, 138—143; por. art. 41) pozwala na tworzenie służebności na rzecz różnych osób, a także na rzecz spółek wodnych. Duże znaczenie ma tu także ustawa z dnia 30 V 1962 r. o gospodarce paliwno-energetycznej (Dz. U. nr 32, poz. 150) i rozporządzenie wydane na jej podstawie (M. P. z 1964 r., nr 62, poz. 286). Przykładów takich można wyliczyć więcej.

Ze względu na treść rozróżnić należy 3 służebności.

a) Służebności gruntowe (art. 285—295 k.c.) oraz służebności osobiste (art. 296—305 k.c.)¹¹. Z formalnego punktu widzenia jest to podział ze względu na osobę uprawnionego. Dodajmy, że między obu rodzajami służebności występuje często podobieństwo treści, gdyż nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej — tworząc służebność osobistą (art. 296 k.c.). Najczęściej jednak funkcja obu służebności jest odmienna, co wpływa istotnie na ich treść. Służebność gruntowa zaspokaja trwałe potrzeby gospodarcze związane z istnieniem indywidualnej własności ziemi. Z tym łączy się potrzeba drogi, przewodów gazowych, elektrycznych, wodnych, prawo pobierania wody z cudzego

¹⁰ Nie są rolniczymi spółdzielniami produkcyjnymi ani spółdzielnie „Ośrodek Rolny Kółek Rolniczych”, ani Gminne Spółdzielnie Zaopatrzenia i Zbytu „Samopomoc Chłopska”, choćby prowadziły one gospodarstwo rolne. Spółdzielniom tym państwo przekazuje czasem grunty państwowe do użytkowania. Są trudności w ustanowieniu własności, których nie było, gdy obowiązywał art. 175 pr. rzecz.

¹¹ Por. orzeczenie SN z 14 IX 1966 r., Nowe Prawo 1957, z. 11, s. 147; por. głoś S. Breyera do uchwały SN z 6 X 1958 r., OSPiKA 1960, poz. 5.

gruntu itp. Służebność gruntowa ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej kosztem nieruchomości obciążonej (art. 286 § 2 k.c.). Ma ona wpływ dodatni na całokształt gospodarki. Natomiast służebność osobista ma na celu zaspokajanie osobistych potrzeb osoby fizycznej (art. 298 k.c.; por. art. 132 § 2 k.c.). Szczególnie ostro ten cel jest widoczny przy służebności mieszkania (art. 301 k.c.). Służebności osobiste zazwyczaj zapewniają uprawnionemu mieszkanie oraz środki utrzymania, a więc uprawniają do pobierania pożytków z cudzej rzeczy. Często ich powstanie związane jest z umową dożywocia (art. 908 k.c.).

b) Służebności pozytywne, czyli czynne, oraz służebności negatywne, czyli bierne. Problematyka tego podziału została już omówiona.

c) Służebności, których treść ma jedynie charakter prawa rzeczowego, oraz służebności, w których występują ponadto elementy obligacyjne. W ramach służebności mieszkania występują stosunki zobowiązaniowe, które widzimy także przy użytkowaniu i z tego względu stosuje się do nich odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne (art. 302 § 2 k.c.). Stosunki zobowiązaniowe występują zazwyczaj przy obowiązku utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności (art. 289 § 1 i 2 k.c.).

II. SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE I OSOBISTE

1. Służebności gruntowe i ich wykonywanie. Wykonywanie służebności. Przy typowych¹² służebnościach gruntowych występują zawsze dwie nieruchomości: nieruchomość władnąca oraz nieruchomość obciążona, a ponadto ich właściciele. Służebność ma na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, dając właścicielowi nieruchomości władnącej różne korzyści na nieruchomości obciążonej (art. 285 k.c.). To zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej jest zwykle trwałe, a nawet czasem konieczne i trwałe, jak to np. widzimy w przypadku ustanowienia drogi koniecznej (art. 145 k.c), urządzeń wodno-kanalizacyjnych, gazociągowych, energetycznych i telekomunikacyjnych¹³. Z tego względu służebności gruntowe są zazwyczaj bezterminowe, chociaż mogą być terminowe i warunkowe (art. 245 § 2 k.c.).

Sposób korzystania z nieruchomości obciążonej powinien być określony w umowie lub w innym akcie ustanowienia służebności. Dokładne

¹² Por. art. 235 i ponadto art. 286 k.c., który tworzy wyjątek od tradycyjnej (typowej) konstrukcji służebności gruntowej.

¹³ Por. A. Kubas, op. cit.; W. Bugajski, op. cit.; orzeczenie SN z 31 XII 1962 r., OSPiKA 1964, poz. 91, z głosem S. Grzybowskiiego i A. Szpunara; uchwałę SN z 3 VI 1965 r., OSN, poz. 109.

określenie treści i wykonywania służebności ma poważne znaczenie praktyczne, eliminujące spory. W praktyce nie zawsze tak dokładnie ustala się uprawnienia płynące ze służebności, a ponadto mogą one powstać w drodze zasiedzenia (art. 292 k.c.)¹⁴. Z tego względu zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się — w braku innych danych — według zasad współżycia społecznego, przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych (art. 287 k.c). Ponadto służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c). Obie te zasady, a w szczególności ostatnia, mają przy służebnościach wielki wpływ na tłumaczenie wzajemnych praw i obowiązków właścicieli gruntów¹⁵ oraz ponadto przyczyniają się do zmiany zakresu służebności w czasie jej wykonywania, a nawet czasem do jej wygaśnięcia, co poniżej będzie obszerniej omówione. I tak np. zgodnie z zasadami współżycia społecznego właściciel nieruchomości władnącej nie może korzystać z przysługującej mu służebności przejazdu i przechodu przez inną nieruchomość rolną, jeżeli konieczność korzystania z tej służebności odpadła wskutek wybudowania drogi ogólnodostępnej, dalsze zaś wykonywanie służebności narusza interes gospodarczy nieruchomości obciążonej i naraża na szwank jej mienie¹⁶.

Do wykonywania służebności często niezbędne są różne urządzenia. Cegielnia lub cukrownia, której służy służebność przejazdu kolejką wąskotorową na cudzych gruntach, buduje i utrzymuje tam tory kolejowe. Uprawniony do czerpania wody gruntowej z cudzej nieruchomości potrzebuje w tym celu studni. Treścią służebności może być nawet prawo wybudowania i utrzymania budynku na cudzym gruncie¹⁷. Wszystkie te urządzenia wymagają należytego utrzymania, co powinna regulować umowa zawarta pomiędzy właścicielem obciążonej nieruchomości a uprawnionym. Umowa taka nie zawsze jest zawierana. W braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej. Strony mogą się jednak umówić, że obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności ciąży na właścicielu nieruchomości obciążonej. Utrzymanie urządzeń należy wtedy do treści służebności. W takim jednak przypadku właściciel nieruchomości obciążonej odpowiedzialny jest także osobiście za wykonanie tego obowiązku. Jeżeli właścicieli jest kilku, odpowiedzialność osobista właścicieli jest

¹⁴ Por. M. Rafacz-Krzyżanowska, op. cit., s. 31.

¹⁵ Por. ant. 56 i 65 k.c.

¹⁶ Podobnie w sporze między dwoma spółdzielniami orzeczenie Głównej Komisji Arbitrażowej z 14 IV 1962 r., OSPiKA 1963, poz. 25.

¹⁷ S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1966, s. 48, oraz art. 151 k.c.

solidarna (art. 289 i 366 k.c.). Jak widzimy, występuje tu odpowiedzialność rzeczowa z nieruchomości oraz ponadto odpowiedzialność osobista właściciela lub właścicieli nieruchomości obciążonej. Ze względu na to, że dochodzenie świadczeń rzeczowych, związane z utrzymaniem urzędzeń, jest uciążliwe, bowiem odbywa się w trybie egzekucji z nieruchomości, przepisy wkładają na właściciela osobistą odpowiedzialność za świadczenia (utrzymanie urzędzeń), które miały być wykonane, gdy nieruchomość należała do niego.

2. Służebności osobiste i ich wykonanie. Służebność osobista głównie tym się różni od służebności gruntowej, że przysługuje oznaczonej osobie fizycznej. Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej. Przez takie obciążenie powstaje służebność osobista, do której stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych, z różnymi odrębnymi przepisami przewidzianymi dla służebności osobistych (art. 296—305 k.c.). Te ostatnie przepisy przewidują:

a) że służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego; jednakże można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi (art. 299, 301 § 2 k.c.);

b) że służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie (art. 304, 292 k.c.);

c) że w szczególnych warunkach służebność osobista może być zamieniona na rentę (art. 303 i 305 k.c.).

Nie jest natomiast specyfiką służebności osobistych to, że są one niezbywalne oraz że nie można również przenieść uprawnienia do ich wykonywania (art. 300 k.c.)

Zakres «służebności osobistej powinna określać czynność prawna (umowa) ustanawiająca służebność. W braku takich i innych danych, zakres służebności i sposób jej wykonywania oznacza się według osobistych potrzeb uprawnionego, z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego i zwyczajów miejscowych (art. 298 k.c.). Potrzeby osobiste uprawnionego, wysunięte są tu na pierwsze miejsce. Wysunięcie na czoło potrzeb uprawnionego jako kryterium oceny tłumaczy się alimentacyjnym charakterem służebności osobistej (por. art. 908 k.c.)¹⁸. Służebności osobiste mogą mieć jednak także inny charakter, występujący przy służebnościach gruntowych (por. art. 146 k.c.).

Wśród różnych służebności osobistych niemałe znaczenie ma służebność mieszkania¹⁹, która została odrębnie uregulowana. Konieczność takiego unormowania wynika dodatkowo z faktu, że zwykle potrzeby

¹⁸ Por. J. Wasilkowski, op. cit., s. 180.

¹⁹ Art. 908 § 2 i 1083 § 2 k.c.

uprawnionego nie mogą być zaspokojone przez wykonywanie służebności mieszkania jedynie przez samego uprawnionego. Potrzeby życia wymagają, ażeby ze służebności mieszkania korzystał nie tylko mający służebność, ale i inne osoby, co odbiega od konstrukcji służebności osobistych (art. 300 i 301 k.c.). Ustawodawca czyniąc ten słuszny wyjątek zdecydował, że mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i' dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności. Ponadto można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi (art. 301 k.c.). Poza swoją częścią budynku — przeznaczoną wyłącznie na jego mieszkanie — mający służebność mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku (art. 302 § 1 k.c.).

W przypadku służebności mieszkania między uprawnionym a właścicielem powstają różne stosunki obligacyjne, przypominające nam stosunki występujące przy użytkowaniu (art. 302 k.c.), dotyczące między innymi kosztów eksploatacji i napraw budynku oraz ponoszenia innych ciężarów. Mający służebność powinien odpowiednio uczestniczyć w tych kosztach, stosownie do zajmowanej powierzchni budynku. Z tego względu do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne (art. 302 § 2 k.c.; art. 252—270 k.c.).

3. Powstanie, zmiana i wygaśnięcie służebności gruntowych i osobistych. Rozważaniami naszymi obejmujemy równocześnie służebności gruntowe oraz osobiste, chociaż w kilku przypadkach występują tu różnice. Pomijamy także przeniesienie na osobę trzecią tego prawa, gdyż — jak wiadomo — służebności są niezbywalne, co wynika z ich istoty (art. 285, 50, 47 k.c.) lub z wyraźnego przepisu prawa (art. 300 k.c.). Przypomnieć tu jednak należy, że przy służebnościach mieszkania można się umówić, iż po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi (art. 301 § 2 k.c.). Jest więc możliwe przejście takiej służebności na niektóre oznaczone osoby, w wypadku śmierci mającego służebność.

Powstanie służebności. Najważniejszym źródłem powstania służebności są umowy. Służebności mogą także powstać wbrew woli właściciela obciążonej nieruchomości (służebności przymusowe) przez orzeczenie sądu albo decyzję władzy administracyjnej. Ponadto powstają one czasem przez zasiedzenie²⁰. Ustanowienie służebności przez umowę

²⁰ Nie jest to termin utawowy ani powszechnie przyjęty. Można też twierdzić — z punktu widzenia cywilistycznego — że służebności powstają czasem wprost

może być odpłatne. Przy innym powstaniu służebności przepisy prawa przewidują zazwyczaj wynagrodzenie albo odszkodowanie²¹.

a) Ustanowienie służebności przez umowę. Następuje ona według przepisów ogólnych o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 245 k.c.). Umowa jest skuteczna, jeżeli oświadczenie w formie notarialnej o ustanowieniu służebności złożył właściciel nieruchomości, od czego istnieje wyjątek w razie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 20 pr. rzecz.). Służebności powstają przez samą umowę (art. 245 k.c), jednakże nabywca służebności jest zainteresowany w ujawnieniu służebności w księdze wieczystej (art. 118 i 20 pr. rzecz.). Nie ma jednak obowiązku wpisu służebności do księgi wieczystej (wpis fakultatywny).

b) Powstanie służebności przez orzeczenie sądu albo decyzję władzy administracyjnej. Orzeczenie sądu może być źródłem powstania służebności przy zniesieniu współwłasności (art. 212 k.c), a także w przypadkach, gdy strony nie chcą dobrowolnie ustanowić służebności (art. 145, 146, 151 oraz 64 k.c). W praktyce orzeczenia sądu odgrywają poważną rolę przy ustanowieniu służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.)²².

Powstanie służebności z mocy decyzji administracyjnej następuje w związku z różnymi przepisami, jednakże najczęściej na podstawie ustawy z 12 III 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r., nr 18, poz. 94, art. 4, 35—37)²³. Poważne znaczenie w tej dziedzinie ma prawo wodne (Dz. U. z 1962 r., nr 34, poz. 158, art. 41, 25, 138, 142) oraz prawo górnicze (Dz. U. z 1961 r., nr 23, poz. 113, art. 29—40).

c) Zasiedzenie służebności. Dawniej odgrywało ono znaczną rolę. Prawo rzeczowe z 1946 r. oraz kodeks cywilny ograniczają zasiedzenie do wyjątkowych wypadków. Obecnie zasiedzenie służebności możliwe jest tylko wtedy, gdy faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości jest związane z trwałym i widocznym urządzeniem na nieruchomości obciążonej²⁴.

¹ z ustawy, np. art. 19 i 20 prawa górniczego (Dz. U. z 1961 r., nr 23, poz. 113) oraz art. 31—34 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 1962 r., nr 20, poz. 90). Jest to jednak sporne zagadnienie.

²¹ Wynagrodzenie przewidziane jest w art. 145 i 151 k.c.; odszkodowanie przewiduje np. ustawa o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. 1961 r., nr 18, poz. 94, art. 4 i 7). Nie ma odszkodowania przy zasiedzeniu.

²² Por. A. Kubas, op. cit.; W. Bugajski, op. cit.; orzeczenie SN z 31 XII 1962 r., OSPiKA 1964, poz. 91, oraz uchwałę SN z 3 VI 1965 r., OSN 1966, poz. 109.

²³ W trybie tej ustawy realizowane są również potrzeby związane z gospodarką paliwno-energetyczną. Por. ustawę z 30 V 1962 r. o gospodarce paliwno-energetycznej i jej przepisy wykonawcze (Dz. U. nr 32, poz. 150, oraz M. P. z 1964 r., nr 62, poz. 286).

²⁴ Co do pojęcia takiego urządzenia zob. orzeczenie SN z 26 XI 1959 r., OSPiKA 1961, poz. 309, oraz z 17 II 1960 r. OSN 1961, poz. 20, a ponadto z 26 X 1959 r., OSPiKA 1961, poz. 124, z głosem Szpunara. Zob. uchwałę SN z 21 IV 1967 r., OSN 1967, poz. 212. Por. M. Rafacz-Krzyżanowska, op. cit., s. 31.

Nie jest możliwe zasiedzenie służebności na nieruchomości państwowej. Ponadto służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie (art. 292, 177, 304 k.c). Poza tym przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio do zasiedzenia służebności (art. 172 i nast. k.c).

Zmiana treści służebności. Zmiana treści służebności oraz jej pierwszeństwa zawsze jest możliwa przez umowę. Tu zajmujemy się jedynie szczególnymi zmianami treści, właściwymi dla służebności.

a) W przypadku podziału nieruchomości władnącej albo obciążonej powstają nowe nieruchomości i nowe potrzeby. Stan taki wymaga często zmiany sposobu wykonywania służebności. Sposób ten, w braku porozumienia stron, będzie ustalony przez sąd (art. 290 § 3, 297 k.c).

b) Jeżeli po ustanowieniu służebności powstanie ważna potrzeba gospodarcza, to właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek mającemu służebność (art. 291 i 297 k.c).

c) W przypadku służebności osobistej, właściciel nieruchomości obciążonej lub spółdzielnia mogą żądać zamiany służebności na rentę: jeżeli uprawniony dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa (art. 303 k.c) albo jeżeli nieruchomość obciążona została wniesiona jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej oraz występują ważne powody (art. 305 k.c).

Wygaśnięcie służebności. Należy tu wyliczyć następujące zdarzenia powodujące wygaśnięcie służebności:

a) każda służebność wygasa z chwilą nadejścia terminu, na jaki została ustanowiona (służebność terminowa), oraz z chwilą ziszczenia się warunku (służebność warunkowa — art. 245 § 2 k.c);

b) służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego (art. 299 k.c); wyjątkowo przy służebności mieszkania można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi (art. 301 § 2 k.c);

c) każda służebność wygasa przez zrzeczenie się służebności (art. 246 k.c);

d) służebność wygasa w przypadku zjednoczenia własności gruntu obciążonego i praw związanych ze służebnością w jednej osobie (confusio - art. 247);

e) służebność wygasa przez niewykonywanie przez lat 10 (art. 293 i 297 k.c);

f) służebność wygasa przez jej likwidację orzeczeniem sądu, na wniosek uprawnionego do żądania zwolnienia nieruchomości od służebności, a mianowicie: w razie podziału nieruchomości władnącej lub obciążonej, gdy dalsze utrzymanie służebności nie daje uprawnionemu

żadnych korzyści (art. 290 § 1 oraz 2 k.c., art. 297 k.c.); jeżeli z innych przyczyn służebność utraciła dla uprawnionego wszelkie znaczenie (art. 295 o 297 k.c.)²⁵; za wynagrodzeniem, jeżeli skutek zmiany stosunków służebność stała się dla właściciela nieruchomości obciążonej szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej (art. 294 k.c.; 297 k.c.);

g) służebność wygasa w razie przeniesienia własności nieruchomości obciążonej na nabywcę, który będąc w dobrej wierze mniema, że jest ona wolna od obciążeń — o ile ponadto zachodzą inne okoliczności przewidziane przepisami (art. 20 pr. rzecz.)²⁶;

h) służebność wygasa, gdy nieruchomość obciążona zostanie nabyta na podstawie przepisów o nacjonalizacji, wywłaszczeniu, albo w inny sposób pierwotny — o ile wyjątkowo służebność nie pozostaje w mocy²⁷;

i) służebność wygasa na skutek sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym (art. 1000 k.p.c.); od tej zasady istnieją dwie grupy wyjątków: pozostają w mocy służebności ustanowione w związku z przebudową ustroju rolnego²⁸ lub w związku z wykonaniem narodowych planów gospodarczych²⁹, ponadto pozostają w mocy służebności drogi koniecznej oraz służebności ustanowione w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia³⁰; pozostaje w mocy służebność ujawniona przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru, albo nie ujawniona w ten sposób, lecz zgłoszona najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji — jeżeli przysługuje jej pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona, albo też gdy wartość służebności znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia.

²⁵ Por. art. 9 ustawy z 24 I 1968 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz. U. nr 3, poz. 13).

²⁶ Por. jednak orzeczenie SN z 4 VII 1960 r., OSPiKA 1962, poz. 70, z glosą S. Breyera, oraz OSPiKA 1962, poz. 192, z glosą A. Stelmachowskiego.

²⁷ Por. także Dz. U. z 1968 r., nr 3, poz. 14, art. 11 oraz poz. 15, art. 16. Orzeczenie o wyłączeniu może utrzymać służebność w mocy. Obciążenia nie wygasają w wypadku nabycia przez zasiedzenie (art. 172 k.c.) i zrzeczenie się własności przez właściciela (art. 179 k.c.).

²⁸ Np. dekret z 16 VIII 1949 r. o wymianie gruntów (Dz. U. z 1962 r., nr 46, poz. 226, art. 6). Zob. Dz. U. z 1968 r., poz. 13, art. 25.

²⁹ Np. ustanowione w wykonaniu narodowych planów gospodarczych w związku z ustawą z 30 V 1962 r. o gospodarce paliwno-elektrycznej (Dz. U. nr 32, poz. 150, art. 2) oraz ustawa z 12 III 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r., nr 18, poz. 94, art. 3 i 4 oraz 35—37).

³⁰ Art. 156, 146 i 151 k.c.

SERVITUDES

R e s u m e

La servitude est le droit réel limité sur l'immeuble d'un autre propriétaire qui assure au titulaire des profits déterminés, liés à l'immeuble grevé. Le sujet de la servitude ne peuvent être que les immeubles.

Le sujet des droits (les profits) résultant de la servitude peuvent être: 1. ou chaque propriétaire d'un autre immeuble (immeuble dominant — l'article 285 du C. C.), 2. ou bien une personne déterminée (art. 286 et 296 du C. C.).

On peut distinguer parmi les servitudes trois groupes de profits, dont le contenu consiste: 1) soit en ce que le propriétaire de l'immeuble dominant peut jouir, dans une mesure déterminée, de l'immeuble grevé, 2) soit en ce que le propriétaire de l'immeuble grevé est limité dans la faculté d'accomplir des actes déterminés sur cet immeuble, 3) soit encore en ce que le propriétaire de l'immeuble grevé ne peut exercer des droits déterminés qu'il a sur l'immeuble dominant en vertu des dispositions sur le contenu et l'exercice de la propriété (art. 285, 286, 296 du C. C.). Entre ces groupes le premier d'entre eux (ad 1) est le plus important et typique pour les servitudes de nos jours. Le deuxième groupe (ad 2) a perdu dans notre régime presque toute la signification, cependant le troisième groupe (ad 3) a une signification minime et est lié aux nommés droits de voisinage, concernant le contenu et l'exercice de la propriété (art. 140, 144—50 du C. C.).

Les servitudes sont inaliénables. Autrement qu'en cas de l'usufruit, le droit à exercer la servitude ne peut non plus être transféré sur le tiers par rétablissement de l'usufruit de ce droit ou du bail etc.

Dans notre Etat où la plupart des fonds est la propriété de nombreux et de divers propriétaires — paraissent des servitudes. Ils paraissent partout, où on n'a pas effectué une pleine nationalisation de la terre. Nous les voyons aussi dans notre pays et sous le régime d'aujourd'hui, car on n'a pas accompli une totale nationalisation de la terre. Le droit à nos jours sait cependant mieux résoudre beaucoup de problèmes que le font des servitudes. D'où le dépérissement de beaucoup de formes anciennes de la servitude. Le nouveau phénomène chez nous c'est la naissance fréquente des servitudes forcées, établies à la base des décisions des autorités administratives ou des décisions judiciaires.

En égard à la personne du titulaire il faut distinguer parmi de diverses servitudes: 1) la servitude au profit du propriétaire d'un autre immeuble (immeuble dominant), 2) la servitude au profit de la personne physique (art. 296 du C. C.). 3) la servitude au profit de la coopérative agricole de production (art. 286 du C. C.), 4) la servitude au profit de diverses personnes juridiques, dérogeant des dispositions du Code Civil à base des dispositions spéciales.

En égard au contenu de la servitude il faut distinguer: 1) les servitudes foncières (art. 285—295 du C. C.) et les servitudes personnelles (art. 296—305 du C. C.), 2) les servitudes positives ou actives, ou les servitudes négatives ou passives, 3) les servitudes dont le contenu n'a que le caractère du droit réel et les servitudes dans lesquelles on trouve en plus éléments d'obligation.

Les servitudes naissent par le contrat et en outre en voie forcée sur la base des décisions administratives et judiciaires. Il est aussi possible que la servitude est née dans les cas exceptionnels par usucapion (art. 292 du C. C.). La servitude établie peut être changée. Les servitudes s'éteignent dans beaucoup de cas prévus par la loi.