



INSTYTUT
AKTYWIZACJI
REGIONÓW

Ustanowienie służebności drogi koniecznej

Niniejszy informator ma na celu przedstawienie podstawowych zagadnień związanych z przywołanym tematem i powstał w ramach realizacji zadania edukacji prawnej realizowanej w 2024 roku przez Instytut Aktywizacji Regionów



Potrzeba ustanowienia drogi koniecznej

Służebność drogi koniecznej ustanawia się w sytuacji, gdy nieruchomości nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do budynków gospodarskich. Dostęp ten powinien umożliwiać właścicielowi nieruchomości korzystanie z niej zgodnie z jej przeznaczeniem. Sąsiednie grunty, przez które można poprowadzić drogę konieczną, to nie tylko te bezpośrednio przyległe do nieruchomości, ale także inne grunty, jeśli istnieje gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dostępu do drogi publicznej lub do budynków gospodarczych.

Sposoby ustanowienia służebności drogi koniecznej

Służebność drogi koniecznej może być ustanowiona na podstawie:

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

Strony postępowania

Do żądania ustanowienia drogi koniecznej uprawniony jest właściciel nieruchomości, która nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. W przypadku współwłasności, wniosek może złożyć jeden z współwłaścicieli, o ile nie sprzeciwiają się temu inni współwłaściciele posiadający większość udziałów. Oprócz właściciela, z takim wnioskiem może wystąpić również użytkownik wieczysty. Posiadacz samoistny nieruchomości może zażądać ustanowienia jedynie osobistej służebności, i to dopiero w sytuacji, gdy właściciel nie jest w stanie złożyć wniosku.

Przebieg drogi koniecznej

Przebieg służebności drogi koniecznej wymaga wiadomości specjalnych, dlatego sąd opiera się na opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii. Mapa sporządzona przez biegłego, zgodnie z obowiązującymi regułami, musi być zgodna z zapisami w księgach wieczystych. Mapa ta staje się integralną częścią postanowienia sądu, a sąd może nakazać przedstawienie wariantów przebiegu drogi, aby wybrać najkorzystniejszy, kierując się przesłankami z art. 145 Kodeksu cywilnego.

Wynagrodzenie za służebność drogi koniecznej

Właścicielowi gruntu obciążonego służebnością przysługuje wynagrodzenie, nawet jeśli nie poniósł z tego tytułu szkody. Wynagrodzenie może mieć formę świadczeń okresowych, które nie obejmują jednak okresu sprzed ustanowienia służebności. W doktrynie pojawiają się różne stanowiska co do charakteru prawnego wynagrodzenia. Jedni uważają je za odszkodowanie, inni są przeciwni takiej interpretacji. Wysokość wynagrodzenia nie podlega obniżeniu, nawet jeśli konieczność ustanowienia służebności wynika z podziału nieruchomości.

Sąd może również, w uzasadnionych przypadkach, zamiast wynagrodzenia pieniężnego ustanowić na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej prawo do korzystania z pasa gruntu na nieruchomości wnioskodawcy. Strony mają także możliwość zawarcia umowy dotyczącej ustanowienia służebności, w której określą przebieg drogi i wysokość wynagrodzenia.

Orzecznictwo sądowe

Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie podkreśla, że droga konieczna powinna być ustanawiana w taki sposób, aby najmniej obciążała grunty sąsiednie. Konieczność ustanowienia drogi musi wynikać z faktycznej potrzeby właściciela nieruchomości i ma na celu zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub budynków gospodarskich, z uwzględnieniem interesu społeczno-gospodarczego.