

Droga konieczna, gdy grunt jest w użytkowaniu wieczystym

Sąd nie jest związany żądaniem wnioskodawcy ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, jeżeli uczestnik postępowania wniósł o ustanowienie tej służebności na prawie użytkowania wieczystego.

Tak uznał Sąd Najwyższy w uchwale z 29 czerwca 2016 r., III CZP 31/16.

Sąd rejonowy ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli określonych nieruchomości (wnioskodawców) służebność drogi koniecznej na innych, szczegółowo opisanych nieruchomościach, stanowiących własność gminy i oddanych w użytkowanie wieczyste spółce komandytowej (dalej: spółce) oraz zasądził na rzecz właściciela nieruchomości obciążonych (gminy) stosowne wynagrodzenie.

Rozpoznając apelację spółki - wieczystego użytkownika nieruchomości obciążonych - sąd okręgowy powziął poważne wątpliwości, czy w przypadku żądania przez wnioskodawcę ustanowienia służebności drogi koniecznej na prawie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste można ją ustanowić na prawie użytkowania wieczystego. Zagadnienie to przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej postępowanie wszczynane jest na wniosek, w którym wnioskodawca powinien określić żądanie, wskazać wszystkich właścicieli nieruchomości, przez które ma przebiegać droga, a także oznaczyć inne osoby zainteresowane (art. 506 i art. 626 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego). Wnioskodawcy żądali ustanowienia służebności na prawie własności, natomiast zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty żądali przyznania wynagrodzenia, przy czym takie żądanie użytkownika jest równoznaczne z wnioskiem o obciążenie służebnością prawa użytkowania wieczystego. W orzecznictwie dominuje pogląd o dopuszczalności ustanowienia służebności na prawie użytkowania wieczystego. Jednakże nie była dotychczas rozważana sytuacja, w której zarówno właściciel nieruchomości, jak i użytkownik wieczysty wyrażają zgodę na ustanowienie tej służebności.

W ramach dokonanych ustaleń sąd okręgowy przychylił się do stanowiska, że w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej sąd nie jest związany treścią wniosku i w przypadku żądania przez wnioskodawcę jej ustanowienia na prawie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, może ją ustanowić na prawie wieczystego użytkowania. Jest on bowiem obowiązany do wszechstronnego i wnikliwego rozważenia interesu społeczno-gospodarczego w celu oceny, czy rzeczywiście należałoby obciążyć prawo użytkowania wieczystego, a nie prawo własności nieruchomości zgodnie z żądaniem wnioskodawcy. Ustanowienie drogi koniecznej może bowiem w różnym stopniu naruszać sferę korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego.

Sąd Najwyższy powziął uchwałę o treści przytoczonej na wstępie.

Komentarz eksperta

Tomaz Pleśniak, Senior Associate, [radca prawny Wrocław](#) Rödl & Partner

Zgodnie z art. 145 § 1 Kodeksu cywilnego, 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). Choć nie wynika to wprost z przepisu, w orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że żądanie to przysługuje także użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, która nie ma dostępu do drogi publicznej, jak również może być skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, przez którą droga konieczna ma przebiegać. W tym drugim przypadku służebność drogi koniecznej obciąża prawo użytkowania wieczystego.

Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, zbliżonym konstrukcyjnie w zakresie uprawnień wieczystego użytkownika do prawa własności. Użytkownikowi wieczystemu przysługuje uprawnienie do rozporządzania prawem wieczystego użytkowania i prawo do korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie

wieczyste z wyłączeniem innych osób (w tym właściciela) w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego (art. 233 k.c.). Służebność drogi koniecznej obciążająca nieruchomości oddaną w użytkowanie wieczyste ogranicza więc de facto użytkownika wieczystego w wykonywaniu jego prawa (korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób). Natomiast wynagrodzenie za ustanowienie służebności drogowej ma zrekompensować te ograniczenia.

W związku z tym Sąd Najwyższy przyjął w komentowanej uchwale, że w sytuacji, gdy zarówno właściciel nieruchomości, jak i użytkownik wieczysty są zainteresowani w ustanowieniu służebności drogowej, służebność drogowa powinna być ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego za wynagrodzeniem należnym użytkownikowi wieczystemu. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy właściciel i użytkownik wieczysty uregulowali taką sytuację w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego.

Ustanowienie służebności drogowej na prawie użytkowania wieczystego nie wpływa na prawa właściciela, gdyż w takiej sytuacji służebność nie obciąża nieruchomości (własności) i wygasa z wygaśnięciem użytkowania wieczystego (art. 241 k.c.). Użytkownik wieczysty nieruchomości jest zainteresowanym i powinien brać udział w postępowaniu o ustanowienie drogi koniecznej, także wtedy, gdy wniosek nie dotyczy jego prawa (art. 510 § 1 i 2 k.p.c.). Prawnorzeczowy charakter wieczystego użytkowania uzasadnia stosowanie w sprawach o ustanowienie drogi koniecznej do użytkownika wieczystego przez analogię art. 626 § 1 k.p.c., zawierający obowiązek oznaczenia we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej wszystkich właścicieli nieruchomości. Oznacza to, że we wniosku należy wskazać również użytkownika wieczystego – wynik postępowania ma bowiem bezpośredni wpływ na zakres wykonywania uprawnień wynikających z jego prawa.

Uprawnienia procesowe użytkownika wieczystego, w tym prawo zgłoszenia wniosków, są równoważne uprawnieniom właściciela nieruchomości i limitowane jedynie treścią przysługującego mu prawa. Uzasadnia to dopuszczalność złożenia przez niego wniosku o obciążenie służebnością prawa wieczystego użytkowania, a w razie złożenia brak związania sądu wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej na prawie własności nieruchomości. Od decyzji sądu będzie zatem zależało, czy służebność zostanie ustanowiona na prawie własności, czy też na prawie użytkowania wieczystego.

Źródło: <http://www.rp.pl/Nieruchomosci/310079989-Droga-konieczna-gdy-grunt-jest-w-uzytkowaniu-wieczystym.html#ap-2>