



Projekt zrealizowano ze środków finansowych budżetu państwa

NEWSTLETTER NR 6

Zrealizowany w ramach projektu "Prowadzenie punktów nieodpłatnej pomocy prawnej, świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz wykonywanie zadań z zakresu edukacji prawnej w roku 2023"

Artykuł nr 1

„Służebność gruntowa, w tym służebność drogi koniecznej”

Służebność gruntowa to rodzaj służebności, zaliczanych przez prawo cywilne do ograniczonych praw rzeczowych. Uregulowana została w przepisach art. 285 - 295 Kodeksu Cywilnego, z tym zastrzeżeniem, że normy prawne dot. służebność drogi koniecznej znajdują się w przepisie odrębnym, w art. 145 Kodeksu Cywilnego (droga konieczna to szczególnie rodzaj służebności gruntowej więc opisana została w dziale dot. wykonywania prawa własności nad nieruchomością).

Instytucja służebności gruntowej - w myśl powyżej wskazanych przepisów prawa - polega na tym, że nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej 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 władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Kolejno, służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części.

Jednocześnie zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Z powyższego wynika, że służebność gruntowa ustanawiana jest na danej nieruchomości, na rzecz każdorazowego jej właściciela. Służebność przyznaje właścicielowi nieruchomości władającej (dla której się ustanawia prawo) możliwość korzystania z nieruchomości

"Prowadzenie punktów nieodpłatnej pomocy prawnej, świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz wykonywanie zadań z zakresu edukacji prawnej w roku 2023"



Projekt zrealizowano ze środków finansowych budżetu państwa

obciążonej (na której prawo zostaje ustanowione). Nie może jednak prowadzić do całkowitego pozbawienia właściciela tej nieruchomości uprawnień wynikających z prawa własności. Dlatego każdorazowo należy określić konkretny zakres służebności gruntowej, tj. w jaki sposób i w jakim zakresie właściciel nieruchomości władnącej może korzystać z nieruchomości obciążonej.

Co do zasady, służebność gruntowa ustanawiana jest odpłatnie, właścicielowi nieruchomości obciążonej należy się stosowne wynagrodzenie za ograniczenie jego prawa dysponowania własnością.

Źródłem powstania służebności gruntowej jest najczęściej podjęcie czynności cywilnoprawnych. Służebność taka może powstać m.in. na skutek: zawarcia umowy pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej a właścicielem nieruchomości władnącej, bądź też na mocy orzeczenia Sądu o ustanowieniu służebności gruntowej (w razie braku porozumienia i niemożności polubownego załatwienia sprawy). W przypadku zawarcia umowy o służebność gruntową, dla oświadczenia właściciela nieruchomości obciążonej, wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego (art. 245 § 2 KC). Służebność gruntowa, po jej ustanowieniu w myśl powyższych wskazań, może być wpisana do ksiąg wieczystych (w dziale III dot. obciążeń nieruchomości i dziale I-SP dotyczącym spisu praw nieruchomości władnącej), choć nie jest to obowiązkowe.

Tymczasem służebność drogi koniecznej to szczególny rodzaj opisywanych wyżej służebności gruntowych. Co do zasady mieści się zatem w definicji służebności gruntowej. Powstaje w analogiczny sposób. Przesłanką ustanowienia służebności drogi koniecznej jest jednak brak odpowiedniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, co odróżnia ją od klasycznej służebności gruntowej.

***Opracowano na podstawie: treści wyroku SN z 23.09.2004 r., III CK 382/03, OSNC 2005/7–8, poz. 147, przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U.2023.1610 t.j. z dnia 2023.08.14, przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983r. o podatku od spadków i darowizn.*

radca prawny Władysław Pason

"Prowadzenie punktów nieodpłatnej pomocy prawnej, świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz wykonywanie zadań z zakresu edukacji prawnej w roku 2023"



Projekt zrealizowano ze środków finansowych budżetu państwa

Artykuł nr 2

„Służebności osobiste. Służebność mieszkania a umowa o dożywocie”

Służebność osobista to rodzaj służebności zaliczanych przez prawo cywilne do ograniczonych praw rzeczowych. Uregulowana została w przepisach art. 296 - 305 Kodeksu Cywilnego.

Służebność osobista, co do zasady treścią odpowiada służebności gruntowej, jednakże ustanawiana jest na rzecz oznaczonej osoby fizycznej, a nie na rzecz każdego właściciela nieruchomości, jak ma to miejsce w przypadku służebności gruntowych. Oznacza to, że odróżnia służebność osobistą od służebności gruntowej kryterium podmiotu, który jest uprawniony do jej wykonywania. Ponadto, inny jest cel służebności osobistej, bowiem ma ona doprowadzić do zaspokojenia indywidualnych potrzeb osoby uprawnionej. Potrzeby te ograniczone są czasem życia osoby uprawnionej.

Służebność osobista jest niezbywalna, nie można ją przenieść w drodze czynności prawnej na inną osobę, wygasa z chwilą śmierci osoby uprawnionej.

Źródłem powstania służebności osobistej jest najczęściej podjęcie czynności cywilnoprawnych. Służebność taka może powstać m.in. na skutek: zawarcia umowy pomiędzy osobą zobowiązaną (właścicielem nieruchomości) a osobą uprawnioną do służebności, bądź też na mocy orzeczenia Sądu o ustanowieniu służebności osobistej.

W przypadku zawarcia umowy o służebność osobistą, dla oświadczenia właściciela nieruchomości, który to prawo ustanawia, wymagane jest zachowanie formy aktu notarialnego (art. 245 § 2 KC). Służebności osobiste, po ich ustanowieniu w myśl powyższych wskazań, mogą być wpisane do księgi wieczystej (w dziale III dot. obciążeń nieruchomości), choć nie jest to obowiązkowe.

Najbardziej powszechnym i najczęściej ustanawianym rodzajem służebności osobistej jest służebność mieszkania. Może być ustanowiona dożywotnio (do końca życia osoby uprawnionej). Celem ustanowienia takiej służebności jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Często stanowi zabezpieczenie dla osób starszych/schorowanych. Służebność osobistą mieszkania można ustanowić na dokładnie oznaczonej części nieruchomości/budynku mieszkalnego.

"Prowadzenie punktów nieodpłatnej pomocy prawnej, świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz wykonywanie zadań z zakresu edukacji prawnej w roku 2023"



Projekt zrealizowano ze środków finansowych budżetu państwa

W tym miejscu należy wtrącić, że czym innym jest opisywana dożywotnia służebność mieszkania, a czym innym dożywocie. Instytucje te są często mylone i utożsamiane ze sobą. Należy wyraźnie zaznaczyć, że służebność dożywotniego mieszkania zapewnia tylko i wyłącznie możliwość zamieszkiwania danej osoby fizycznej, w danym miejscu do końca życia osoby uprawnionej. Nie gwarantuje jednak opieki ani obowiązku utrzymywania, czy dostarczania niezbędnych do życia produktów.

Tymczasem umowa dożywocia uregulowana została w przepisach art. 908 - 917 Kodeksu Cywilnego. Umowa dożywocia polega na tym, że zbywca przenosi własność nieruchomości na nabywcę, a ten ostatni, w zamian za przysporzenie majątkowe, zobowiązuje się zapewnić mu dożywotnie mieszkanie i opiekę (w tym dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym). Należy zatem uznać, że prawo dożywocia jest prawem szerszym niż służebność osobista, wszakże ustanawiane jest w zamian przeniesienia nieruchomości na własność innej osoby. Prawo dożywocia jest również niezbywalne. Do jego ustanowienia nie jest wymagana konieczność zachowania formy aktu notarialnego czy wpisu do księgi wieczystej, jednak z reguły te czynności są wykonywane w ramach obligatoryjnego zachowania formy aktu notarialnego dla przeniesienia własności nieruchomości, które przecież jest częścią umowy dożywocia.

Podsumowując, obydwie opisywane instytucje rozróżnia m.in. kwestia obowiązku utrzymania osoby uprawnionej, która istnieje jedynie w przypadku zawarcia umowy dożywocia. Dlatego umowa dożywocia traktowana jest jako umowa o charakterze alimentacyjnym. Dodatkowo, w przypadku umowy dożywocia dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości, co nie ma miejsca w przypadku ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej polegającej na prawie dożywotniego zamieszkiwania. Na koniec warto dodać, że niedopuszczalne jest ustanowienie dożywocia na korzyść osoby niezwiązanej stosunkiem bliskości ze zbywcą nieruchomości.

***Opracowano na podstawie przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U.2023.1610 t.j. z dnia 2023.08.14*

radca prawny Władysław Pasoń

"Prowadzenie punktów nieodpłatnej pomocy prawnej, świadczenie nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz wykonywanie zadań z zakresu edukacji prawnej w roku 2023"