



## Brak drogi dojazdowej? Zobacz co możesz zrobić!

21 Kwietnia, 2018r.

W obrocie nieruchomościami możemy wciąż natrafić na działki, które są idealne pod zabudowę domu, ale przykładowo nie mają odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Wiele takich nieruchomości powstało po przekształceniu działki rolnej na budowlaną, a następnie wskutek podziału jednej dużej działki na kilka mniejszych. Chcąc, nie chcąc, nie mogły mieć wszystkie odpowiedniej drogi wjazdowej i wyjazdowej.

**W takiej sytuacji mocodawca wyróżnił w Kodeksie cywilnym instytucję ustanowienia drogi koniecznej. Dyspozycja art. 145. § 1 k.c. wskazuje, że 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.**

Powyżej wskazany przepis jednoznacznie wskazuje, że możliwe jest ustanowienie drogi koniecznej, kiedy nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Jak należy więc rozumieć odpowiedni dostęp do drogi publicznej? Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 października 2011 r. trafnie wskazał, że „Nieruchomość ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c., jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją szlak drożny wydzielony geodezyjnie jako droga, która chociaż nie jest zaliczona do sieci dróg publicznych w rozumieniu

**ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838 ze zm.) pozostaje ujęta w planie przestrzennego zagospodarowania Gminy i znajduje się pod jej zarządem oraz jest powszechnie dostępna” (post. SN z 12 października 2011 r., II CSK 94/11), z kolei „brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1958 r., IV CR 1021/57)**

Służebność drogi koniecznej stanowi ograniczone prawo rzeczowe, co oznacza, że jest ograniczeniem prawa własności nieruchomości, na której ta służebność ma być ustanowiona. Jej celem jest z kolei zwiększenie użyteczności nieruchomości, nie mającej odpowiedniego dostępu, niestety kosztem tej drugiej.

Istnieją dwa sposoby na ustanowienie służebności przejazdu i przechody, a mianowicie może do tego dojść wskutek zawarcia umowy pomiędzy właścicielami obydwu nieruchomości albo w drodze postępowania sądowego.

Pierwsza opcja jest wyłącznie dla osób, które są w stanie polubownie ustanowić służebność, bowiem muszą wspólnie udać się do notariusza, by taką umowę spisać. W treści aktu notarialnego powinno się zawsze prawa i obowiązki właścicieli nieruchomości, tj. władającej i służebnej, wyrażenie woli ustanowienia służebności. Umowa ta powinna również określać w jaki sposób droga służebna ma przebiegać oraz koszt tej służebności. Warto wskazać, że właściciel nieruchomości na rzecz której ma być ustanowiona służebność, dbając o zabezpieczenie swego prawa powinien je ujawnić w księdze wieczystej.

Brak dojścia do porozumienia się właścicieli obydwu nieruchomości stanowi, że jedyną drogą, by taką służebność ustanowić jest złożenie wniosku do sądu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości. Z wnioskiem takim może wyjść właściciel nieruchomości władającej, współwłaściciel, czy też użytkownik. Jednym z istotnych punktów wniosku jest wskazanie wszystkich zainteresowanych stron, a więc właściciela gruntu służebnego, współwłaścicieli nieruchomości, innych właścicieli działek sąsiednich, przez których mogłaby przebiegać droga. Warto również zawrzeć proponowaną kwotę ustanowienia służebności, gdyż ta ustanawiana jest zawsze za wynagrodzeniem.

**Ugruntowane orzecznictwo wprost wskazuje, że „wynagrodzenie za ustanowienie drogi koniecznej należy się właścicielowi nieruchomości obciążonej bez względu na poniesienie szkody na skutek ustanowienia służebności i obejmuje wszystkie koszty i nakłady na urządzenie i utrzymanie drogi w zakresie, w jakim uprawniony ze służebności nie ponosi ich bezpośrednio. Wynagrodzenie, o jakim mowa, może także obejmować wyrównanie uszczerbku majątkowego, jaki właściciel nieruchomości obciążonej poniósł na skutek ustanowienia służebności drogowej, jednakże w takim**

przypadku właściciel nieruchomości obciążonej powinien wykazać, że go poniósł” (post. SN z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 264/09). Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 marca 1970 r. zaznaczył, że „Według unormowania zawartego w art. 145 § 2 k.c., drogę konieczną przeprowadza się mając na względzie potrzeby nieruchomości odizolowanej od sieci połączeń najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które ma prowadzić. Jeżeli jednak brak dostępu jest następstwem podziału nieruchomości w wyniku umowy i nie dojdzie do porozumienia pomiędzy zainteresowanymi drogę należy wytyczyć o ile jest to możliwe przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, choćby ustanowienie szlaku przez inne nieruchomości powodowało dla nich mniejszy uszczerbek” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1970 r., III CRN 36/70). Przeprowadzenie więc drogi przejazdu i przechodu następuje z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a ponadto przeprowadzenie drogi powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy. Co ważne, „nie należy przeprowadzać drogi koniecznej ze względu na przesłankę interesu społeczno-gospodarczego przez grunt, który był przedmiotem umowy, jeżeli powodowałoby to dla niego nieporównywalnie dużo większy uszczerbek niż dla innych sąsiednich nieruchomości. Takie wyliczone uszczerbki powinny wynikać z dokonanych ustaleń. Przy ocenie interesu społeczno-gospodarczego należy uwzględniać także potrzeby nieruchomości izolowanej” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1256/00).

Oczywiście, w składanym wniosku najlepiej zawrzeć dokładny obraz swojego wyobrażenia, w jaki sposób powinna przebiegać droga konieczna, jednakże Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 października 2011 r. zaznaczył, że „Sąd nie jest związany żądaniem wniosku co do przeprowadzenia trasy drogi koniecznej; stosownie do wyników postępowania dowodowego powinien wytyczyć drogę przez nieruchomości właścicieli przeciwko którym żądanie nie było skierowane” (post. SN z 12 października 2011 r., II CSK 94/11)

Ważne, że w sytuacji prawomocnego orzeczenia sądu w przedmiocie ustanowienia służebności, właściciel nieruchomości obciążonej drogą konieczną nie może sprzeciwiać się jej wykonywaniu, tj. w żaden sposób nie powinien zagrażać drogi dojazdowej. Gdyby w wyniku takiego działania właściciel nieruchomości władnącej został pozbawiony dojazdu, może wystąpić do sądu o przywrócenie naruszonego posiadania i zaniechanie naruszeń w myśl art. 344 k.c.

Instytucja służebności drogi koniecznej służy więc tym właścicielom nieruchomości, którzy nie mają dostępu do drogi publicznej i z uwagi właśnie na tę konieczność warto w pierwszej kolejności spróbować polubownie rozwiązać te kwestie, bowiem może to w

znacznym stopniu skrócić niemożność wjazdu na swą nieruchomość, a sąsiad może okazać się ugodowy i ustępliwy.

By admin | 4 stycznia, 2019