



Służebność drogi koniecznej

Każda nieruchomość, niezależnie od jej rodzaju, powinna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Jeżeli nieruchomość nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej albo do należących do niej budynków gospodarczych, wówczas jej właściciel może żądać od właściciela gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej, tzw. drogi koniecznej (art. 145 Kodeksu cywilnego).

Służebność drogi koniecznej polega na zapewnieniu nieruchomości odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Uprawnienie to umożliwia przechodzenie lub przejeżdżanie przez cudzą nieruchomość w celu dotarcia do drogi.

Nieruchomość, która zyskuje prawo do korzystania z innej nieruchomości poprzez prawo przejazdu lub przechodu, określana jest jako nieruchomość władająca, natomiast nieruchomość, która ponosi ciężary tego prawa - jako nieruchomość obciążona.

Prawo to przysługuje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władającej i jest trwale związane z nieruchomością, a nie z osobą właściciela. Oznacza to, że w razie sprzedaży lub podziału nieruchomości służebność drogi koniecznej „podąża” za nieruchomością i przysługuje każdemu kolejnemu właścicielowi. Z tego względu ustne ustalenia, choć mogą funkcjonować przez lata, wiążą się z istotnym ryzykiem. W razie sprzedaży nieruchomości sąsiada nowy właściciel nie ma obowiązku respektowania wcześniejszych, nieformalnych uzgodnień.

Służebność drogi koniecznej może zostać ustanowiona w drodze umowy zawartej pomiędzy właścicielami nieruchomości, przy czym wymaga ona zachowania formy aktu notarialnego. W przypadku braku porozumienia możliwe jest żądanie jej ustanowienia na mocy orzeczenia sądu.

Przykładowo, jeżeli sąsiad kategorycznie odmawia zgody na przejazd przez swoją nieruchomość, właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej może wystąpić do sądu. We wniosku do sądu należy określić nieruchomość, przez którą ma zostać poprowadzona droga, a także dołączyć odpis księgi wieczystej oraz dokumenty potwierdzające brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Właściwym miejscem do złożenia wniosku jest sąd rejonowy odpowiedni dla miejsca położenia nieruchomości.

Służebność drogi koniecznej powinna być ustanawiana wyłącznie w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych sytuacjach, gdy brak jest realnej możliwości zapewnienia dostępu do nieruchomości w inny sposób. Dotyczy to również sytuacji, w których dostęp do drogi publicznej wprawdzie istnieje, jednak nie nadaje się do faktycznego korzystania albo jego przystosowanie wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich nakładów (np. z uwagi na znaczną różnicę poziomów terenu pomiędzy nieruchomością a drogą publiczną).

Za odpowiedni dostęp do drogi publicznej uznaje się taki dostęp, który zapewnia właścicielowi realną, trwałą i zgodną z prawem możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Każda sprawa wymaga indywidualnej analizy, z uwzględnieniem jej konkretnych okoliczności. Sąd, ustanawiając służebność, powinien uwzględnić interesy obu stron oraz interes społeczno-gospodarczy, dążąc do tego, aby ingerencja w nieruchomość obciążoną była możliwie najmniejsza.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 maja 2021 r. (sygn. akt II CSK 83/21) wskazał, że „nieruchomość ma odpowiedni – w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. – dostęp do drogi publicznej, jeżeli z siecią dróg publicznych łączy ją gospodarczo funkcjonalna droga gruntowa pozostająca pod zarządem urzędu gminy, ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego gminy, będąca w powszechnym korzystaniu. Ponadto odpowiedni dostęp do drogi publicznej powinien obejmować także możliwość przejazdu pojazdów mechanicznych, chyba że nie uzasadniają tego potrzeby nieruchomości władnącej, konfiguracja granic, ukształtowanie terenu lub interes społeczno-gospodarczy”.

Należy podkreślić, że art. 145 k.c. nie stanowi podstawy do ustanowienia służebności drogi zapewniającej jedynie łatwiejsze lub wygodniejsze korzystanie z nieruchomości, lecz jest podstawą prawną żądania ustanowienia drogi koniecznej, czyli niezbędnej dla nieruchomości (por. post. Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2024 r., I CSK 219/23).

Jeżeli konieczność ustanowienia drogi wynika ze sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a strony nie dojdą do porozumienia, sąd – o ile jest to możliwe – nakaże poprowadzenie drogi przez nieruchomości objęte tą czynnością.

Za ustanowienie służebności drogi koniecznej przysługuje wynagrodzenie, które może mieć charakter jednorazowy albo okresowy (np. miesięczny lub kwartalny). Właściciel nieruchomości obciążonej zachowuje prawo do wynagrodzenia nawet wówczas, gdy w związku z ustanowieniem służebności nie poniósł żadnej szkody. Jego wysokość może zostać ustalona w drodze umowy, a w razie sporu – określona przez sąd. Przy ustalaniu wynagrodzenia uwzględnia się wartość gruntu, zakres ingerencji oraz utrudnienia w korzystaniu z nieruchomości.

Należy również zaznaczyć, że roszczenie o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie ulega przedawnieniu i może być dochodzone w każdym czasie.

Brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej rodzi poważne problemy. Ustanowienie służebności drogi koniecznej eliminuje te trudności, umożliwiając przejazd przez sąsiednią nieruchomość.

! Warto Wiedzieć Więcej !

Masz dodatkowe pytania? Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego w powiecie żarskim: BROADACH, JASIENIU, LUBSKU I ŻARACH.

Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę

- ✓ pod nr tel.: 536 885 770 lub
- ✓ rejestracja on-line <https://np.ms.gov.pl>

Artykuł został sfinansowany ze środków przekazanych przez Powiat Żarski w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie Powiatu Żarskiego w 2025 r.”