



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

www.ms.gov.pl

Projekt finansowany z budżetu państwa
realizowany przez Powiat Obornicki

HONESTE VIVERE

FUNDACJA

PORADNIK



SŁUŻEBNOŚĆ – CZYM JEST, JAK JĄ USTANOWIĆ, JAK EGZEKWOWAĆ

FUNDACJA
HONESTE VIVERE



ul. Amałowicza – Tatar 7,
04-474 Warszawa



www.honestevivere.org



[/fundacjahonestevivere](https://www.facebook.com/fundacjahonestevivere)



+48 22 379 75 40



fax: +48 22 349 26 20



kontakt@honestevivere.org

1. Jaki akt prawny reguluje kwestię służebności?

Regulacja prawna dotycząca służebności została zawarta w kodeksie cywilnym. W art. 244-251 kc zawarto przepisy ogólne regulujące podstawowe zagadnienia związane z funkcjonowaniem ograniczonych praw rzeczowych, do których zalicza się służebność (np. sposób powstania, przeniesienie, wygaśnięcie), zaś art. 285-3054 kc zawierają regulacje szczególne dotyczące służebności.

2. Czym jest służebność?

Służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym.

Katalog ograniczonych praw rzeczowych zawarty jest w art. 244 §1 kc, zgodnie z którym:

Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka.

Prawa rzeczowe charakteryzują się dwiema cechami. Odnoszą się do rzeczy i mają charakter bezwzględny. Spośród wszystkich praw rzeczowych na pierwszy plan wysuwa się własność. Treść tego prawa jest bowiem najszersza. Ograniczone prawa rzeczowe w porównaniu z własnością w swoim zakresie są uboższe, choć różnorodne. (Tak: Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, Opublikowano: LEX/el. 2023)

Cechą rzeczowych praw ograniczonych jest także to, że treść wynikających z nich uprawnień i obowiązków jest ustawowo określona.

Ustawodawca wprowadził zamknięty katalog praw rzeczowych ograniczonych, co wyklucza nie tylko tworzenie nowych, nieprzewidzianych przez ustawodawcę ograniczonych praw rzeczowych, lecz także modyfikację cech istniejących praw, np. przez zmianę ich przedmiotu: z rzeczy na część rzeczy. Skoro więc w modelu normatywnym służebności stanowią ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomościach, to nie jest możliwe zarówno ich ustanowienie, jak i zasiedzenie, na częściach nieruchomości (postanowienie SN z 15.11.2019 r, V CSK 360/18, LEX nr 2784010).

Inną cechą ograniczonych praw rzeczowych jest to, **że są prawami na rzeczy**

cudzej, odnoszą się do rzeczy (praw) należących do osób trzecich.

Służebność jako ograniczone prawo rzeczowe jest skuteczne wobec wszystkich osób (erga omnes). Oznacza to, że wobec uprawnionego inne osoby zobowiązane są zawsze do określonego zachowania się (działania lub zaniechania), co ma wyeliminować zakłócanie wykonywania przysługujących mu uprawnień (korzystanie z rzeczy).

Cecha skuteczności rzeczowych praw ograniczonych chroniona jest, co do większości z nich, dodatkowymi instytucjami, takimi jak **rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (rejestr) w razie jego wpisania do księgi wieczystej (rejestr).**

Z wpisem prawa do księgi wieczystej wiążą się dwa domniemania prawne. Po pierwsze, że prawo wpisane jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Po drugie, że prawo wykreślone nie istnieje.

3. Jak ustanowić ograniczone prawo rzeczowe.

Zgodnie z art. 245 kc:

§ 1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

§ 2. Jednakże do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku lub terminu. Forma aktu notarialnego jest potrzebna tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia.

Do przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości potrzebna jest umowa między uprawnionym a nabywcą oraz - jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Ustanawiającym prawo może być właściciel rzeczy. Jednakże na podstawie przepisów o ochronie dobrej wiary nie można wykluczyć powstania prawa rzeczowego ograniczonego na podstawie oświadczenia woli osoby nieuprawnionej, której nie przysługuje prawo własności rzeczy (por. art. 5

u.k.w.h. i art. 169 k.c.). (tak: Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, Opublikowano: LEX/el. 2023)

Ograniczone prawo rzeczowe, inaczej niż przeniesienie własności nieruchomości (art. 157 kc), może być ustanowione pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu.

Zgodnie z art. 158 kc umowa o przeniesienie własności nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego. Pod tym względem również w zakresie ustanowienia prawa rzeczowego ograniczonego odnoszącego się do nieruchomości ustawodawca przyjmuje podobne rozwiązanie. **Dotyczy to jednak tylko oświadczenia woli właściciela ustanawiającego to prawo.**

Oświadczenie drugiej strony może być złożone w każdej wybranej przez strony formie, w tym także w sposób dorozumiany. Z zachowania drugiej strony musi jednak jasno wynikać, że chodzi o powstanie prawa.

Prawa rzeczowe ograniczone, które nie odnoszą się do nieruchomości, również powstają na podstawie umowy (dotyczy to tych praw, których nie kreuje sąd lub organ administracji albo fakt zaistnienia przesłanek ustawowych). Ustawodawca nie przewiduje jednak dla oświadczenia właściciela formy aktu notarialnego.

Jak zatem wynika z powyższego, służebność może powstać w drodze umowy, ale także wydania orzeczenia sądowego lub administracyjnego. Możliwe jest także ustanowienie służebności na skutek zajścia zdarzenia wskazanego w przepisach ustawy (zasiedzenie). Służebność gruntowa podlega ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej. Jednocześnie ujawniana jest w księdze prowadzonej dla nieruchomości obciążonej. W księdze nieruchomości władnącej figuruje ona w dziale I, a w odniesieniu do księgi nieruchomości obciążonej – w dziale III. Tego pierwszego wpisu sąd wieczystoksięgowy dokonuje z urzędu

Na podstawie orzeczenia sądu powstaje służebność drogi koniecznej (art. 145 kc) oraz ta, która ewentualnie towarzyszy zniesieniu współwłasności. W wyjątkowych, wskazanych w ustawie sytuacjach możliwe jest ustanowienie służebności na podstawie decyzji administracyjnej (por. art. 120 ustawy o gospodarce nieruchomościami.).

4. Kiedy ograniczone prawo rzeczowe wygasa?

Przepisy przewidują wiele przyczyn wygaśnięcia prawa rzeczowego ograniczonego. Jedną z nich jest zrzeczenie się go przez uprawnionego (art. 246 § 1). Jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Uprawniony może w każdej chwili zrezygnować w ten sposób z przysługujących mu uprawnień. Zgoda zobowiązanego jest przy tym dla skutku zrzeczenia obojętna.

Oświadczenie o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej.

Zrzeczenie jest oświadczeniem woli uprawnionego. Stanowi więc czynność prawną jednostronną.

Przepisy nie określają formy wymaganej dla oświadczenia o zrzeczeniu się prawa. Wydaje się więc, że wystarczająca będzie forma pisemna do celów dowodowych. Jedynie w sytuacji, w której prawo wpisane jest do księgi wieczystej (ewentualnie rejestru – rejestr zastawów, rejestr okrętowy, rejestr zastawów skarbowych), ze względu na wymogi stawiane dokumentom będącym podstawą wpisów, konieczne będzie zachowanie formy właściwej dla uzyskania wpisu (wykreślenia). Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa rzeczowego ograniczonego wpisanego do księgi wieczystej wymagać będzie formy pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). (tak: Ciszewski Jerzy (red.), Nazaruk Piotr (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, Opublikowano: LEX/el. 2023)

Jednakże gdy ustawa nie stanowi inaczej, a ograniczone prawo rzeczowe było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej.

Ograniczone prawo rzeczowe wygasa także, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej (tzw. konfuzja). Przyczyną powyższego jest fakt, że prawa rzeczowe ograniczone zawsze muszą obciążać rzecz cudzą należącą do innej osoby. Konfuzja polega więc na tym, że dochodzi do zlania się uprawnień wynikających z prawa rzeczowego i prawa własności rzeczy obciążonej w

rękach jednej osoby

5. Jak zmienić treść ograniczonego prawa rzeczowego.

Do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej oraz w przypadku, gdy prawo to było wpisane do księgi wieczystej - wpis do księgi wieczystej.

Jeżeli zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego dotyczy praw osoby trzeciej, do zmiany potrzebna jest zgoda tej osoby. Oświadczenie osoby trzeciej powinno być złożone jednej ze stron.

Jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej.

6. Jakie są rodzaje służebności.

Kodeks zna trzy rodzaje służebności: gruntowe, osobiste oraz przesyłu. O zakwalifikowaniu danej służebności do którejś z tych grup decyduje głównie osoba uprawnionego, którym jest przy służebnościach gruntowych każdorazowy właściciel nieruchomości władnącej, w zakresie służebności osobistych – określona osoba fizyczna, z kolei w odniesieniu do służebności przesyłu – przedsiębiorstwo przesyłowe.

SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE

Zgodnie z art. 285 kc:

§ 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej 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 władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

§ 2. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

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.

Jak zatem wynika z powyższego, do powstania i istnienia służebności gruntowej konieczne jest istnienie dwóch nieruchomości. Nieruchomości te cechować powinno bliskie położenie. **Do ustanowienia służebności dochodzi bowiem w stosunkach sąsiedzkich.** Ich zastosowanie wymusza, aby nieruchomości położone były sąsiedzko. Składające się na służebność uprawnienia obciążają nieruchomość jednego właściciela (nieruchomość obciążona, służebna). Przysługują one drugiej osobie, jaką jest każdorazowy właściciel (użytkownik wieczysty) innej nieruchomości (nieruchomości władnącej). Służebność wymaga więc istnienia dwóch nieruchomości i dwóch podmiotów właścicielskich.

Celem ustanowienia służebności jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. Zwiększenie to powinno mieć charakter trwały, a nie przemijający.

Przepisy nie definiują sposobu korzystania ze służebności. Możliwe jest więc każde działanie uprawnionego, które ma zwiększyć użyteczność nieruchomości władnącej, stosownie do potrzeb jej właściciela.

Służebność gruntowa jest nieograniczona w czasie. Nie jest ustanawiana bowiem na jakiś z góry określony czas. Trwa dopóty, dopóki nie wygaśnie (nie zostanie zniesiona) na podstawie przepisu prawa, czynności prawnej, orzeczenia.

a) Czy służebność musi być odpłatna?

Służebność nie musi być odpłatna. Ustanawiając ją, strony zdecydują, czy zobowiązanemu przysługiwać będzie prawo do wynagrodzenia. W praktyce najczęściej służebność ma postać odpłatną. Wynagrodzenie stanowi rodzaj ekwiwalentu za ograniczenie prawa własności właściciela nieruchomości

obciążonej. Wynagrodzenie to powinno zostać tak ustalone, aby uwzględniało poziom ograniczenia własności dla właściciela nieruchomości obciążonej. Znaczenie dla jego wysokości ma także to, jakie korzyści uzyskuje właściciel nieruchomości władnącej lub jakich oszczędza wydatków.

b) Na kim ciąży obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej?

W braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej.

Jeżeli obowiązek utrzymywania takich urządzeń został włożony na właściciela nieruchomości obciążonej, właściciel odpowiedzialny jest także osobiście za wykonywanie tego obowiązku.

c) Czy można zasiedzieć służebność gruntową?

Służebność gruntowa może być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie stosuje się odpowiednio.

d) Kiedy wygasa służebność gruntowa?

Służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Jeżeli treść służebności gruntowej polega na obowiązku nieczynienia, przepis powyższy stosuje się tylko wtedy, gdy na nieruchomości obciążonej istnieje od lat dziesięciu stan rzeczy sprzeczny z treścią służebności.

e) Czy można żądać zniesienia służebności?

Właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej.

Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTE

Zgodnie z art. 296 kc:

Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista).

Do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych z zachowaniem przepisów kodeksu cywilnego dotyczących służebności osobistych.

Służebność osobista powstaje na podstawie umowy. Możliwe jest więc jej ustanowienie jedynie w drodze zgodnego oświadczenia woli zobowiązanego i uprawnionego. Dla swojej skuteczności oświadczenie właściciela musi być złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 kc).

Służebność osobistą ustanowić można jedynie na rzecz oznaczonej imiennie osoby fizycznej. Nie może z niej korzystać osoba prawna. **Funkcją służebności osobistych jest alimentacja – zaspokajanie potrzeb osobistych uprawnionego.**

Ustanowienie służebności osobistej może być odpłatne (za wynagrodzeniem) lub nieodpłatne. Odpłatność może przybrać postać świadczenia jednorazowego lub okresowego.

a) Zakres i sposób wykonywania służebności osobistych.

Zakres służebności osobistej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych.

b) Kiedy wygasa służebność osobista?

Służebność osobista wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego.

c) Czy służebność osobista jest zbywalna?

Służebności osobiste są niezbywalne. Nie można również przenieść uprawnienia do ich wykonywania. Służebność osobista jest prawem niedziedzicznym. Kodeks ukształtował to prawo jako ściśle związane z osobą uprawnionego, a nie z nieruchomością, w tym sensie, że uprawnionym nie jest każdorazowy właściciel nieruchomości, a konkretna osoba.

d) Służebność mieszkania.

Służebność mieszkania to silne uprawnienie do korzystania z nieruchomości. Jako służebność osobista jest ona prawem niezbywalnym i co do zasady dożywotnim. Oznacza to, że nie podlega ona egzekucji, nie można zatem jej sprzedać na licytacji komorniczej. Nadto, nie jest możliwe wypowiedzenie jej na wzór wypowiedzenia najmu, bądź dzierżawy. Służebność mieszkania wygaśnie dopiero z chwilą śmierci uprawnionego, bądź jej zniesienia przez sąd po przeprowadzeniu szczególnego rodzaju postępowania, bądź też jeżeli uprawniony zrzeknie się jej. Służebność ta może zostać ograniczona jedynie do oznaczonej części nieruchomości. Służebność mieszkania można ustanowić zarówno w umowie sprzedaży, jak i darowizny. Może ona zostać również ustanowiona w odrębnej umowie zawartej już po przeniesieniu własności, a nawet oświadczeniu właściciela nieruchomości złożonym w formie aktu notarialnego.

Mający służebność mieszkania może przyjąć do mieszkania małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.

Można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi.

Mający służebność mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

Do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne.

e) Czy można zmienić służebność osobistą na rentę?

Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę.

f) Czy można zasiedzieć służebność osobistą?

Służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie.

SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

Ustawą z 30.05.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 731) dodano do polskiego systemu prawnego 3.08.2008 r. trzeci rodzaj służebności. Służebność przesyłu reguluje kwestie związane z korzystaniem z cudzych nieruchomości przez przedsiębiorców – właścicieli urządzeń przesyłowych.

Zgodnie z art. 3051 kc:

Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

a) Komu przysługuje roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu.

Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49§1 kc, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

b) Przejście na nabywcę; wygaśnięcie służebności.

Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 kc.

Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49§1 kc, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

7. Jak egzekwować służebność.

Jak już była o tym mowa wyżej, służebność jest ograniczonym prawem rzeczowym. Oznacza to, że do jej ochrony stosuje się przepisy o ochronie własności.

Uprawnionemu przysługują więc środki ochronne jak właścicielowi (art. 222–231 kc). Zgodnie natomiast z art. 352 § 2 kc do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Uprawniony będzie więc mógł korzystać także ze środków ochrony posesoryjnej z art. 342–344 kc.

Ochrona służebności dotyczy służebności gruntowych, służebności osobistych oraz służebności przesyłu.

Odpowiednie stosowanie do ochrony służebności przepisów o ochronie własności oznacza, że niektóre przepisy będą stosowane wprost, niektóre będą wymagały modyfikacji a niektóre w ogóle nie będą miały zastosowania. Nie będzie miał zastosowania do ochrony służebności np. art. 231 kc, dotyczący żądania przeniesienia budynku wzniesionego na cudzym gruncie.

Roszczenie o wydanie rzeczy.

W przypadku pozbawienia uprawnionego władztwa nad nieruchomością, odnośnie której przysługuje mu służebność,

uprawniony będzie mógł skorzystać **z roszczenia o wydanie rzeczy, zwanego także roszczeniem windykacyjnym**. Roszczenie to przysługuje zarówno przeciwko właścicielowi, jak i wobec każdej osoby trzeciej.

Roszczenie windykacyjne najczęściej będzie miało miejsce w przypadku służebności mieszkania. Jeżeli więc właściciel lub inna osoba, będąca w posiadaniu tego mieszkania odmawia uprawnionemu wydania tego mieszkania, to uprawniony może skierować pozew do sądu, zawierający żądania wydania mu tego mieszkania.

Roszczenie negatoryjne.

Jeżeli ktoś naruszał będzie przysługującą uprawnionemu służebność w inny sposób niż pozbawienie uprawnionego władztwa nad nieruchomością, uprawniony może skorzystać z roszczenia negatoryjnego. Jest to roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Roszczenia uzupełniające.

Ochrona służebności obejmuje również tak zwane roszczenia uzupełniające. Mogą być one dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego. Mogą być one przedmiotem samodzielnego obrotu.

Roszczenia uzupełniające obejmują: roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, roszczenie o zwrot pożytków, roszczenie o odszkodowanie za zużycie oraz pogorszenie rzeczy, a także roszczenie o zwrot nakładów na nieruchomość.

Ochrona w drodze powództwa posesoryjnego.

W sytuacji, gdy służebność nie jest wykonywana, gdyż właściciel nieruchomości obciążonej uniemożliwia uprawnionemu wykonywanie jego prawa, zastosowanie znajdują przepisy dotyczące ochrony

posiadania.

Zgodnie z art. 352 § 1 kc:

„Kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności”.

Natomiast § 2 stanowi, iż „do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.”

Zatem posiadacz służebności może w celu ochrony służebności wystąpić zarówno o przywrócenie poprzedniego stanu posiadania służebności, jak i o zaniechanie naruszeń przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie służebności, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenia dokonano.

Podstawą prawną wspomnianego wyżej roszczenia jest art. 344 § 1 kc, w myśl którego „przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem”, w związku z art. 352 § 2, o którym wyżej.

Stosownie do art. 344 § 2 „roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia”.

Ochrona posiadania w drodze powództwa posesoryjnego realizowana jest w procesie cywilnym na podstawie art. 478 k.p.c. zgodnie z którym w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznaje natomiast prawa do spornej rzeczy ani dobrej wiary pozwanego.

W sytuacji, gdy sąd uznał, iż nastąpiło naruszenie prawa do służebności,

winien wydać orzeczenie, w którym nakaże stronom zaprzestanie naruszeń i przywrócenie stanu poprzedniego.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1985 r. (sygn. akt III CRN 297/84, niepublikowany):

„Przedmiot rozstrzygnięcia w sprawie powinien być sformułowany w sposób pozwalający na wykonanie wyroku bez żadnych wątpliwości, zwłaszcza w sprawach o ochronę naruszonego lub utraconego posiadania drogi, konieczne jest określenie granic udzielonej ochrony ze wskazaniem sposobu przywrócenia utraconego posiadania. Nie wystarczy ogólnie orzec o istocie sporu przez użycie formuły przywraca naruszone posiadanie, lecz konieczne jest określenie, na czym ono ma polegać w zależności od charakteru naruszenia”.

Pozew o ochronę naruszonego posiadania należy złożyć do sądu rejonowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

Reasumując:

W przypadku zaistnienia na nieruchomości obciążonej stanu rzeczy sprzecznego z treścią ustanowionego prawa rzeczowego, służebnie uprawniony uzyskuje określone roszczenia, których może dochodzić w odrębnym postępowaniu o ochronę służebności, w tym także o przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Dopiero wyrok wydany w tym postępowaniu stać się może tytułem egzekucyjnym i po nadaniu klauzuli wykonalności stanowić podstawę egzekucji. Dopiero po uzyskaniu wyroku w sprawie o ochronę służebności można zwrócić się do komornika z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Komornik będzie wówczas podejmował czynności w oparciu o art. 1051 k.p.c., który reguluje kwestie związane z egzekucją świadczeń polegających na zaniechaniu pewnych czynności oraz nieprzeszkadzaniu czynnościom wierzyciela.