Pojęcia kluczowe: *służebność gruntowa; droga konieczna; zniesienie służebności bez wynagrodzenia; dostęp nieruchomości do drogi publicznej; nieruchomość; działka ewidencyjna*

Urszula Anna Zdanowicz

Uzyskanie dostępu do drogi publicznej jako podstawa zniesienia służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia

Abstrakt

W artykule omówiono problematykę uzyskania dostępu do drogi publicznej jako przesłanki zniesienia służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia. Brakuje bowiem kompleksowego opracowania istotnych kwestii praktycznych w kontekście nabycia przez właściciela gruntów graniczących z nieruchomością władnącą. Konieczne jest wyraźne rozróżnienie pojęcia nieruchomości i działki ewidencyjnej oraz odwołanie do szeregu ustaw innych niż kodeks cywilny. Z uwagi na relatywność pojęcia odpowiedniego dostępu do drogi publicznej – nie sposób stosować w tym kontekście automatyzmu.

I. Wprowadzenie

Niejednokrotnie w praktyce zdarza się, że określona nieruchomość nie ma żadnego dostępu do drogi publicznej, czy też do należących do niej budynków gospodarskich, albo dostęp taki wprawdzie ma, jednakże nie może on być uznany za odpowiedni. W takiej sytuacji konieczne – albo co najmniej celowe – staje się korzystanie w odpowiednim zakresie z cudzej nieruchomości.

W obowiązującej ustawie z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny[1] w art. 145 przewidziano możliwość ustanowienia w wyżej wskazanych okolicznościach służebności drogowej (służebności drogi koniecznej) na żądanie właściciela nieruchomości, przy spełnieniu – co oczywiste – wskazanych w przepisie dodatkowych przesłanek[2]. Jeżeli

1 Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.), dalej: k.c.

2 Przeprowadzenie służebności drogi koniecznej nastąpić musi bowiem z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić, a nadto – powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

podmiotem ubiegającym się o ustanowienie drogi koniecznej jest samoistny posiadacz nieruchomości – może on żądać ustanowienia tylko służebności osobistej (art. 146 k.c.).

Źródłem powstania takiej służebności może być nie tylko orzeczenie sądu wydane przy spełnieniu przesłanek z art. 145 k.c. lub 146 k.c., ale także umowa zawarta między określonymi podmiotami. Do ustanowienia drogi koniecznej może dojść również w wyniku zasiedzenia, podziału nieruchomości gruntowej czy wywłaszczenia nieruchomości[3].

Fakt, że ustawodawca przewidział możliwość korzystania z cudzej nieruchomości poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, spowodował konieczność wprowadzenia także regulacji dotyczącej zniesienia istniejącej służebności. Wątpliwości przecież budzić nie może, że wraz z upływem czasu od dnia jej ustanowienia mogą nastąpić zmiany tego rodzaju, że dalsze utrzymywanie służebności nie miałoby dla nieruchomości władnącej żadnego znaczenia, a w związku z tym – kreowałoby sytuację, w której ograniczenie przysługującej innemu podmiotowi prawa własności (bo taki jest przecież właśnie skutek ustanowienia służebności) funkcjonowałoby w obrocie bez żadnych ku temu podstaw, co z kolei stanowiłoby sytuację niedopuszczalną już choćby z punktu widzenia konstytucyjnych gwarancji ochrony własności.

Służebność gruntowa (w tym więc także służebność drogi koniecznej) wygasa wskutek niewykonywania jej przez lat dziesięć (art. 293 k.c.). Może zostać również na żądanie właściciela nieruchomości obciążonej zniesiona – i to zarówno za wynagrodzeniem, o ile wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej (art. 294 k.c.), jak i bez wynagrodzenia – jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie (art. 295 k.c.).

Przedmiot rozważań niniejszej publikacji stanowić będzie ostatni z wyżej wskazanych sposobów wygaśnięcia służebności gruntowej (a ściślej – służebności drogi koniecznej). Powodem tej decyzji jest nie tylko fakt, że pełne przedstawienie problematyki wygaśnięcia służebności gruntowej wymagałoby rozważań niezwykle obszernych, ale i to, że występujące niejednokrotnie w praktyce orzeczniczej zagadnienia nie doczekały się opracowania tego rodzaju, w którym w sposób syntetyczny ujęte zostałyby kluczowe z punktu widzenia nie tylko teorii, ale przede wszystkim praktyki problemy występujące na tle różnego rodzaju stanów faktycznych będących podstawą orzekania o zniesieniu służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia.

3 Zob. *ex. c.* W. Szydło (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, komentarz do art. 145.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

II. Utrata wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władnącej

Raz jeszcze przytoczyć należy, że zgodnie z art. 295 k.c. „jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia".

Przesłanka „utraty wszelkiego znaczenia" wielokrotnie stanowiła przedmiot rozważań zarówno judykatury, jak i doktryny. Podnosi się, że w literaturze co do jej rozumienia pojawiły się wątpliwości, albowiem w przepisie nie zostało wyrażone *explicite*, czy zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia można domagać się w przypadku utraty znaczenia „wszelkiego", czy też wyłącznie znaczenia gospodarczego[4].

Zasygnalizowania w tym miejscu jedynie wymaga, że w świetle przepisu art. 285 § 2 k.c. służebność gruntowa może mieć na celu jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej. Sąd Najwyższy wskazywał, że służebności gruntowe niewątpliwie pełnią istotną funkcję gospodarczą, a wymagana przez ustawę użyteczność pełni „rolę środka selekcji, eliminuje bowiem żądanie ustanowienia służebności gruntowej dla wygody właściciela nieruchomości władnącej, czy też ze względów estetycznych, lub krajobrazowych"[5]. Także w doktrynie wskazywano, że służebność gruntowa nie może mieć na celu jedynie samej wygody właściciela nieruchomości władnącej, jeżeli nie towarzyszy temu zwiększenie jej użyteczności gospodarczej[6].

Jeżeli przeto przyjmować, że w świetle przepisu art. 285 § 2 k.c. służebność gruntowa może mieć na celu jedynie zwiększenie gospodarcze użyteczności nieruchomości władnącej, tym samym przez „utratę wszelkiego znaczenia" w znaczeniu art. 295 k.c. rozumieć należałoby wyłącznie użyteczność gospodarczą, a nie użyteczność „w ogóle"[7].

Niezależnie od powyższego wskazuje się, że utrata wszelkiego znaczenia służebności oznacza utratę celu, dla którego została ona ustanowiona[8]. Użyteczność służebności podlegać winna badaniu z punktu widzenia każdoczesnego właściciela

4 Zob. J. Bieluk (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, komentarz do art. 295.

5 Uchwała SN z 17.01.2003 r. (III CZP 79/02), OSNC 2003/11, poz. 142. Pogląd, zgodnie z którym zwiększenie użyteczności nieruchomości winno być rozumiane jako zwiększenie użyteczności gospodarczej, wyrażany w orzecznictwie SN był wielokrotnie – zob. także *ex. c.* postanowienia SN: z 7.11.2008 r. (II CSK 326/08), LEX nr 1130159, z 17.11.2011 r. (III CSK 15/11), LEX nr 1129113 oraz z 6.12.2012 r. (IV CSK 185/12), LEX nr 1288711.

6 J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, Warszawa 2016, komentarz do art. 285. Co do sporu w zakresie dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej także z uwagi na „korzyści estetyczne" – zob. szerzej M. Zalewski, *Powstanie, treść i wykonywanie służebności gruntowych*, Lublin 2016, s. 65–68.

7 Za taką wykładnią art. 295 k.c. wypowiedzieli się *ex. c.*: M. Warciński, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 503; A. Sylwestrzak (w:) *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Warszawa 2014, komentarz do art. 295; K. Gołębiowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz…*, komentarz do art. 295. Odmiennie *ex. c.* J. Bieluk (w:) *Kodeks…*

8 A. Sylwestrzak (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2025, komentarz do art. 295; G. Sikorski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. P. Nazaruk, LEX/el. 2024, komentarz do art. 295.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

nieruchomości władnącej, tzn. potencjalnego właściciela, który znalazłby się w określonej sytuacji prawnorzeczowej[9].

Na względzie mieć jednak trzeba, że w przypadku ustanowienia służebności drogi koniecznej jej znaczenie wyraża treść art. 145 § 1 k.c. W tym kontekście wyrażony w judykaturze pogląd, iż w postępowaniach o zniesienie służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia przy ocenie, czy przesłanka z art. 295 k.c. zachodzi, zbędne pozostaje rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność, częściowo należy podzielić. Takie stwierdzenie stanowi jednak pewne uproszczenie i może jawić się jako mylące. Faktycznie – skoro istotą drogi koniecznej jest zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do nieruchomości budynków gospodarskich, tym samym próżno doszukiwać się innych, szczególnych motywów orzeczenia ustanawiającego taką służebność.

III. Uzyskanie dostępu do drogi publicznej przez nieruchomość

Jeżeli więc nieruchomość władnąca dostęp do drogi publicznej bądź do należących do niej budynków gospodarskich uzyskała po ustanowieniu służebności i dostęp ten jest odpowiedni – droga konieczna nie jest już przydatna dla dostępu oznaczonej nieruchomości do drogi publicznej oraz budynków gospodarskich. Traci ona wówczas wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej[10].

Zdaje się, że powyższe nie powinno budzić wątpliwości. Tym niemniej lektura wielu orzeczeń polskich sądów powszechnych, wydanych w wyniku rozpoznania spraw zainicjowanych pozwem opartym na żądaniu z art. 295 k.c. prowadzi do wniosku o zasadności – a być może i konieczności – podjęcia rozważań w obszarze tego, kiedy nieruchomość uzyskuje dostęp do drogi publicznej.

III.I. Dostęp do drogi publicznej

Mimo tego, że żądanie zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia oparte jest na podstawie wynikającej wprost z Kodeksu cywilnego, rozważań co do terminu „dostęp do drogi publicznej" nie można czynić wyłącznie w oparciu o przepisy ustawy cywilnej. Dość bowiem wskazać, że sam Kodeks cywilny nie funkcjonuje w próżni prawnej. Niejednokrotnie przy rozważaniu danego zagadnienia z punktu widzenia gałęzi prawa cywilnego – konieczne staje się sięgnięcie także do innych aktów prawnych bezpośrednio do danego zagadnienia się odnoszących.

Nie inaczej jest w przypadku „dostępu do drogi publicznej". Wielokrotnie w judykatach rozważania w obszarze zniesienia służebności drogi koniecznej sprowadzają

9 A. Sylwestrzak (w:) *Sąsiedztwo*…, komentarz do art. 295.

10 Wyrok SN z 26.11.1999 r. (III CKN 467/98), OSNC 2000/5, poz. 102.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

się jedynie do analizy ustawowych przesłanek przewidzianych w wyżej wspomnianych przepisach art. 145 § 1 k.c. oraz art. 295 k.c. Próżno poszukiwać w orzeczeniach sądów powszechnych orzekających o żądaniu z art. 295 k.c. w odniesieniu do służebności drogi koniecznej odwołań choćby do ustawy z 27.03.2003 r. – o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym[11], w której ustawodawca zawarł definicję legalną „dostępu do drogi publicznej". Nie inaczej rzecz się ma w odniesieniu do przepisów ustawy z 21.08.1997 r. – o gospodarowaniu nieruchomościami[12], w której z kolei znalazły się definicje nieruchomości gruntowej, działki gruntu czy zasady podziału nieruchomości. Różnorodność jednak stanów faktycznych, które podlegają ocenie sądów powszechnych pod kątem spełnienia przesłanek zniesienia służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia, powoduje niejednokrotnie konieczność odwołania się także do przepisów wspomnianych wyżej ustaw.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. – przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Sam dostęp do drogi nie jest, rzecz jasna, tożsamy z istnieniem zjazdu do drogi. Trafnie wskazuje się więc, że przesłanka dostępu do drogi publicznej spełniona jest nie tylko wówczas, gdy zjazd do drogi publicznej już istnieje, ale również wtedy, gdy w stanie faktycznym sprawy istnieje potencjalna możliwość wykonania zjazdu[13].

Jeżeli zaś chodzi o możliwość wykonania zjazdu z nieruchomości do drogi publicznej (czy też jego przebudowę), odwołać należy się do przepisów ustawy z 21.03.1985 r. – o drogach publicznych[14]. Regulacje art. 29 ust. 1 i 4 u.d.p. enigmatycznie określają przesłanki, którymi ma się kierować zarządca drogi publicznej przy przesądzaniu o tym, czy wyrazić zgodę na lokalizację zjazdu, czy też odmówić jego zorganizowania w ogóle. Zgodnie z art. 29 ust. 4 u.d.p. zarządca drogi może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu ze względu na warunki określone w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ustawy z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane[15] lub zasady wiedzy technicznej w rozumieniu art. 5 ust. 1 tej ustawy. Wymogi te określone zostały z kolei w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych[16].

Wskazany art. 29 u.d.p. nie precyzuje innych kryteriów udzielenia przez zarządcę drogi zezwolenia na lokalizację zjazdu (czy też jego przebudowę). W tym stanie rzeczy

11 Ustawa z 27.03.2003 r. – o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), dalej: u.p.z.p.

12 Ustawa z 21.08.1997 r. – o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), dalej: u.g.n.

13 Zob. *ex. c.* wyroki: NSA z 12.04.2011 r. (II OSK 634/10), LEX nr 1081815; z 19.03.2013 r. (II OSK 2208/11), LEX nr 1340217; WSA w Białymstoku z 12.09.2017 r. (II Sa/Bk 464/17), LEX nr 2364349; WSA w Gliwicach z 18.09.2024 r. (II SA/Gl 697/24), LEX nr 3766860.

14 Ustawa z 21.03.1985 r. – o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889), dalej: u.d.p.

15 Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418), dalej: p.b.

16 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518).

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

decyzja orzekająca o wydaniu takiego zezwolenia (albo decyzja odmowna) ma charakter uznania administracyjnego. Przy jej podejmowaniu zarządca drogi powinien natomiast bezwzględnie kierować się kryterium przestrzegania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym[17].

W świetle powyższego nie budzi wątpliwości, że istnieją w świetle prawa jedynie dwie przesłanki uzasadniające odmowę wydania zezwolenia na wykonanie zjazdu z nieruchomości prywatnej do drogi publicznej – niespełnienie wymagań technicznych bądź też sytuacja, w której projektowany zjazd zagrażałby bezpieczeństwu w ruchu drogowym.

Odnosząc rozważania czynione w kontekście sytuacji istnienia dostępu do drogi publicznej w świetle u.p.z.p. do przesłanki utraty wszelkiego znaczenia służebności drogi koniecznej, należy podkreślić, że sąd cywilny, weryfikując, czy dana nieruchomość rzeczywiście dostęp do drogi publicznej posiada, winien tę weryfikację przeprowadzać z odwołaniem do przepisów u.p.z.p. i funkcjonującej, jednolicie przyjmowanej w judykaturze wykładni tych przepisów.

Istotne jest jednak, że w przypadku służebności drogi koniecznej – dostęp do drogi publicznej ma być odpowiedni. Szersze rozważania co do przesłanki „odpowiedniości" dostępu do drogi publicznej wykraczają poza ramy niniejszego opracowania, choć niewątpliwie wymagają odrębnego omówienia, szczególnie w kontekście zmieniających się warunków społeczno-gospodarczych. Na potrzeby jednak niniejszej pracy wystarczające pozostaje ograniczenie się do wskazania, że w procesie cywilnym o zniesienie służebności drogi koniecznej, jeżeli strona powodowa powołuje się na fakt, iż nieruchomość władnąca ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p. – zgodnie z ogólnymi regułami dotyczącymi ciężaru dowodu (art. 6 k.c., art. 232 ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego[18]) – to na pozwanym spoczywa obowiązek wykazania, że dostęp ten jest nieodpowiedni z uwagi na brak możliwości wykonania zjazdu z należącej do niego nieruchomości do drogi publicznej. I tu zwrócić uwagę należy na cztery istotne kwestie:

- po pierwsze, kompetencję do orzekania w tym przedmiocie, tj. co do możliwości bądź braku możliwości wykonania zjazdu do drogi publicznej, mają wyłącznie organy administracyjne. Skoro to organ administracji udziela zezwolenia na wykonanie zjazdu – **sąd powszechny nie jest władny w żadnym zakresie do zastępowania organu administracyjnego w jego kompetencjach**;
- po drugie – jedynie strona pozwana w procesie o zniesienie służebności drogi koniecznej legitymowana jest w świetle art. 29 u.d.p. do wystąpienia

17 Wyroki: WSA w Warszawie z 17.07.2009 r. (IV SA/Wa 193/09), LEX nr 553465; WSA w Łodzi z 7.07.2010 r. (III SA/Łd 21/10), LEX nr 670469; NSA z 13.07.2019 r. (I OSK 1243/09), LEX nr 594986.

18 Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.).

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

z wnioskiem o uzyskanie zgody na wykonanie zjazdu z należącej do niej nieruchomości na drogę publiczną (wykładnia tego przepisu prowadzi bowiem do bardzo wąskiego ujmowania stron takiego postępowania, a do grona potencjalnych wnioskodawców bez wątpienia nie należą właściciele sąsiednich nieruchomości). W przypadku bierności strony pozwanej – sąd orzekający władny jest w ramach przysługującej mu dyskrecjonalnej władzy zwrócić się do właściwego podmiotu o udzielenie informacji, czy istnieją obiektywne przeszkody do udzielenia właścicielowi nieruchomości władnącej zgody na wykonanie zjazdu;

- po trzecie – niezależnie od wyżej wskazanej możliwości – sąd orzekający władny jest także zastosować względem strony pozwanej w procesie o zniesienie służebności drogi koniecznej swoistą „presję dowodową", zobowiązując ją do wystąpienia do właściwego organu z wnioskiem o lokalizację zjazdu (a nawet z wnioskiem ponownym)[19];
- po czwarte wreszcie – utrata wszelkiego znaczenia przez służebność drogi koniecznej następuje bez wątpienia w razie odpadnięcia przesłanek uzasadniających ustanowienie tej służebności[20]. Pozwany w procesie o roszczenie z art. 295 k.c. winien więc wykazać, że w dacie orzekania istnieją w dalszym ciągu przesłanki uzasadniające ustanowienie służebności drogi koniecznej, a zatem że gdyby domagał się jej ustanowienia przez sąd – wydane zostałoby orzeczenie uwzględniające jego żądanie.

W kontekście powyższych rozważań zaznaczenia wymaga także i to, że niejednokrotnie na tle różnego rodzaju stanów faktycznych, co do których sąd orzeka na podstawie art. 295 k.c., możliwe są sytuacje, kiedy właściciel nieruchomości władnącej staje się – w wyniku różnego rodzaju zdarzeń prawnych – właścicielem także innych gruntów, w tym takich, które w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p. mają dostęp do drogi publicznej. W takim przypadku konieczne staje się rozważenie, czy nabycie własności tych gruntów może prowadzić do utraty wszelkiego znaczenia służebności drogi koniecznej dla nieruchomości władnącej z uwagi na istnienie dostępu do drogi publicznej.

III.II. Nieruchomość a działka ewidencyjna

Właściciel nieruchomości obciążonej może domagać się zniesienia służebności gruntowej wtedy, kiedy utraciła ona wszelkie znaczenie dla nieruchomości władnącej.

Przepis art. 295 k.c. odnosi się więc wprost do pojęcia nieruchomości. Z uwagi na wyżej zasygnalizowaną możliwość nabycia przez właściciela nieruchomości

19 Wyrok SO w Kielcach z 19.10.2023 r. (II Ca 967/23), LEX nr 3625758.

20 Wyrok SN z 28.04.2000 r. (II CKN 257/00), LEX nr 52618.

władnącej innych gruntów, które mają dostęp do drogi publicznej – istotne pozostaje rozróżnienie pojęcia nieruchomości oraz działki ewidencyjnej.

Na wstępie zasygnalizować jednak należy, że sama wykładnia pojęcia „nieruchomości" w rozumieniu art. 46 k.c. była przedmiotem licznych kontrowersji, które wynikały z niedostatecznego sprecyzowania pojęcia „odrębnego przedmiotu własności", stanowiącego kryterium powstania i istnienia nieruchomości gruntowej.

W jednej z uchwał Sąd Najwyższy dostrzegł, że w doktrynie wypracowano co najmniej dwa sposoby rozumienia nieruchomości gruntowej w ujęciu Kodeksu cywilnego:

- według jednego ujęcia (materialnoprawnego) – nieruchomość to jedność fizycznie obszar gruntu należący do tego samego właściciela, który ze wszystkich stron graniczy z gruntami należącymi do innych właścicieli, bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych; jedna więc księga wieczysta mogłaby obejmować kilka nieruchomości;
- według drugiego ujęcia (wieczystoksięgowego) – które odzwierciedla zasada „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość" – o istnieniu, liczbie nieruchomości, a także zakresie przedmiotowym nieruchomości decyduje treść księgi wieczystej, przy czym okoliczności takie jak sąsiedztwo bądź przynależność do jednego podmiotu własności nie mają w tym zakresie żadnego znaczenia; jeżeli przeto jedną księgą wieczystą objęte zostałoby kilka działek – to i tak stanowiłyby jedną nieruchomość, i to nawet wtedy, kiedy działki by ze sobą nie graniczyły[21].

Te rozbieżności dostrzegalne były zresztą także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który rzeczywiście niekiedy opowiadał się za materialnoprawnym ujęciem nieruchomości[22]. Niemniej jednak słuszna pozostaje dominująca linia orzecznicza Sądu Najwyższego przyjmująca ujęcie wieczystoksięgowe nieruchomości[23].

Zgodnie z art. 46 k.c., nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Kodeks cywilny wyróżnia więc we wskazanym przepisie trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe (części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności), budynkowe (trwale z gruntem związane budynki, które stanowią przedmiot odrębnej własności od gruntu) oraz lokalowe (części budynków stanowiących odrębny przedmiot własności). W tym względzie wymaga wskazania, że aby budynki i lokale stały się nieruchomościami na podstawie przepisów

21 Uchwała SN z 21.03.2013 r. (III CZP 8/13), OSNC 2013/9, poz. 108.

22 Zob. *ex. c.* uchwała SN z 27.12.1994 r. (III CZP 158/94), OSNC 1995/4, poz. 59; postanowienie SN z 7.11.2003 r. (V CK 396/02), LEX nr 381021.

23 Zob. *ex. c.* uchwały SN z: 7.04.2006 r. (III CZP 24/06), OSNC 2007/2, poz. 24; z 26.04.2007 r. (III CZP 27/07), OSNC 2008/6, poz. 62; z 17.04.2009 r. (III CZP 9/09), OSNC 2010/1, poz. 4; z 21.03.2013 r. (III CZP 8/13), OSNC 2013/9, poz. 108.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

szczególnych (jak stanowi przepis art. 46 k.c.), część powierzchni ziemskiej wyodrębniona zostać musi w taki sposób, że stanowić będzie odrębny przedmiot własności.

Samo wydzielenie (wyodrębnienie) następuje w wyniku określenia granic zewnętrznych w płaszczyźnie powierzchni ziemskiej i wymaga zestabilizowania znaków punktów granicznych, a następnie sformalizowania i ujęcia w geodezyjny opis tak, by na podstawie tego opisu istniała możliwość identyfikacji gruntu jako przedmiotu materialnego. Bez takiego geodezyjnego opisu nie sposób bowiem mówić o odrębnym przedmiocie własności[24].

Czym innym jest natomiast działka ewidencyjna, którą zgodnie z definicją zawartą w § 7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. – w sprawie ewidencji gruntów i budynków[25] stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych.

Mimo tego, że działka ewidencyjna nie może być *per se* utożsamiana z nieruchomością w ujęciu prawnym – niewątpliwie może ona zarówno odpowiadać nieruchomości jako przedmiotowi własności w rozumieniu Kodeksu cywilnego, jak i wchodzić wraz z innymi działkami w skład innej, większej nieruchomości, która składałaby się z wielu takich działek[26].

Przywołać należy także definicję działki gruntu zawartą w art. 4 pkt 3 u.g.n., którą stanowi niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej. Przez nieruchomość gruntową w świetle u.g.n. należy z kolei rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

W obrocie prawnym funkcjonuje także legalna definicja działki budowlanej (art. 4 pkt 3a u.g.n.; § 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie[27]). Zgodnie z u.g.n. przez działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Z kolei w rozporządzeniu mowa jest o nieruchomości gruntowej lub działce gruntu – o cechach tożsamych do tych wymienionych w powołanym art. 4 pkt 3a u.g.n.

24 W. Pawlak (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna, cz. 1 (art. 1–554)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 46.

25 Dz.U. z 2024 r. poz. 219.

26 W. Pawlak, *Komentarz…*

27 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. – w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1255).

Istotna pozostaje jeszcze jedna kwestia. Mianowicie, zgodnie z art. 1 ustawy z 6.07.1982 r. – o księgach wieczystych i hipotece[28] księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Zasadą jest, że dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej (art. 24 zd. 1 u.k.w.h.). Z kolei zgodnie z art. 21 u.k.w.h. – właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

Powyższe rozważania natury ogólnej okazują się niezbędne przy ocenie, czy dla danej nieruchomości (w rozumieniu art. 295 k.c.) utraciła wszelkie znaczenie ustanowiona wcześniej służebność gruntowa w wyniku uzyskania dostępu do drogi publicznej *ergo* czy w danych okolicznościach istnieją podstawy do uwzględnienia powództwa o zniesienie służebności bez wynagrodzenia.

Rozszerzenia przy tym w pewnym zakresie wymagają jednak rozważania zawarte w poprzednim punkcie w odniesieniu do przesłanki uzyskania dostępu do drogi publicznej.

III.III. Nabycie przez właściciela własności gruntów graniczących z nieruchomością władnącą

Wyobrazić sobie można niewątpliwie stan faktyczny, kiedy dotychczasowy właściciel nieruchomości władnącej nabywa własność innych, graniczących z nieruchomością władnącą gruntów bezpośrednio lub pośrednio poprzez inne grunty skupione w ręku tego samego właściciela, z których przynajmniej jeden ma zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu u.p.z.p.

Do nabycia takich gruntów może dojść w wyniku różnych zdarzeń prawnych – nie tylko w drodze umowy, ale także *ex. c.* w wyniku podziału nieruchomości. W przypadku uzyskania gruntów w wyniku podziału nieruchomości wymaga w tym miejscu zasygnalizowania, że stosownie do przepisu art. 93 ust. 3 u.g.n. – niedopuszczalny byłby podział nieruchomości, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie miałyby dostępu do drogi publicznej. Z kolei jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej miałoby polegać na ustanowieniu służebności drogowej – wówczas stosownie do przepisu art. 99 u.g.n. podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione.

Niezależnie od tego, w jaki sposób właściciel nieruchomości władnącej nabędzie własność innych gruntów (z których choć jeden ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p.) – pojawia się wówczas pytanie, czy spełniona zostaje przesłanka utraty wszelkiego znaczenia służebności (które to znaczenie odnosi się przecież do nieruchomości władnącej) i wobec tego winna być ona zniesiona

28 Ustawa z 6.07.1982 r. – o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 345), dalej: u.k.w.h.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

bez wynagrodzenia, czy też służebność gruntowa winna być utrzymana, albowiem bezpośredni dostęp do drogi publicznej w rozumieniu u.p.z.p. ma nie nieruchomość władnąca, ale inny grunt graniczący z nieruchomością władnącą bezpośrednio lub pośrednio. Czy jeżeli dochodzi do sytuacji, w której jeden z takich gruntów należących do właściciela nieruchomości władnącej ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu u.p.z.p., a właściciel powołuje się na fakt, iż przez ustanowioną na rzecz nieruchomości władnącej służebność dostęp do drogi publicznej jest wygodniejszy – dopuszczalne jest stwierdzenie, że służebność drogi publicznej w dalszym ciągu służy zapewnieniu odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a zatem że spełnia ona tożsamy cel, dla którego została ustanowiona?

Także i w tym kontekście należy wskazać na kilka istotnych kwestii.

W pierwszej kolejności w takiej właśnie sytuacji konieczne jest rozważenie, czy właściciel nieruchomości władnącej, nabywając nowy grunt, sformułował wniosek o połączenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej w jedną nieruchomość, czy też wyodrębnił go w ten sposób, że wystąpił do sądu wieczystoksięgowego o założenie dla tego gruntu nowej księgi wieczystej.

Jeżeli właściciel nieruchomości władnącej nabywający nowy grunt występuje do sądu wieczystoksięgowego o połączenie kilku należących do niego działek ewidencyjnych w jedną nieruchomość na podstawie art. 21 u.k.w.h., a jedna z tych działek – inna niż nieruchomość władnąca – ma dostęp do drogi publicznej w rozumieniu u.p.z.p., wątpliwości budzić nie może, że nieruchomość władnąca, dla której pierwotnie założona była księga wieczysta, zostaje powiększona co do powierzchni, liczby i numeracji wchodzących w jej skład działek ewidencyjnych. Skoro działka ewidencyjna posiadająca dostęp do drogi publicznej w rozumieniu u.p.z.p. połączona zostaje z nieruchomością władnącą w jednej księdze wieczystej – to nie może wątpliwości budzić również to, że nieruchomość władnąca uzyskuje w ten sposób dostęp do drogi publicznej. Wynika to z faktu, że jeżeli księga wieczysta obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną – w sensie prawnym istnieje jedna nieruchomość[29].

Jeżeli z kolei właściciel nieruchomości władnącej nabywający nowy grunt występuje do sądu wieczystoksięgowego o założenie dla tego gruntu nowej księgi wieczystej – grunt ten staje się samodzielną nieruchomością stanowiącą odrębny przedmiot własności, i to niezależnie od tego, że jej nabywca jest właścicielem także innych nieruchomości, w tym – nieruchomości władnącej, graniczących z nią bezpośrednio bądź pośrednio. Jak trafnie wskazał bowiem Sąd Najwyższy – założenie księgi wieczystej oznacza, że jest tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych. Wynika to z faktu, że

29 Zob. wyrok SN z 26.02.2003 r. (II CKN 1306/00), Biul. SN 2003/8, s. 8; por. także uchwałę SN z 7.04.2006 r. (III CZP 24/06), OSNC 2007/2, poz. 24, z glosą E. Gniewka, OSP 2007/10, poz. 119 i omówienie Z. Strusa, *Przegląd orzecznictwa*, „Palestra" 2006/5, s. 299.

zgodnie z art. 24 u.k.w.h. dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą[30].

W kontekście powyższej sytuacji związanej z założeniem dla nabytego przez właściciela nieruchomości władnącej nowego gruntu odrębnej księgi wieczystej rozważenia wymaga jeszcze jedno zagadnienie.

W jednym z wyroków Sąd Najwyższy stwierdził, że „jeśli część powierzchni ziemskiej stała się nieruchomością (została wyodrębniona), to pozostaje nią bez względu na to, że znajduje się w sąsiedztwie innej nieruchomości tego samego właściciela"[31]. I rzeczywiście – pogląd ten pozostaje co do zasady słuszny, jednakże wymaga pewnego rozwinięcia pod kątem przesłanki utraty wszelkiego znaczenia z art. 295 k.c., albowiem automatyczne jego powielanie, bez odniesienia do konkretnego przypadku, może prowadzić do wniosków błędnych.

Formułując powyższy pogląd, Sąd Najwyższy wskazał bowiem na jeszcze jedną istotną kwestię, a mianowicie na przeznaczenie sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Rzeczywiście może wystąpić sytuacja, kiedy właściciel nieruchomości władnącej nabywa własność także innych nieruchomości, których przeznaczenie – mimo sąsiadowania z nieruchomością władnącą – może być całkowicie odmienne. Na względzie mieć jednak należy, że możliwa jest także sytuacja, kiedy właściciel nieruchomości władnącej nabywa własność innych gruntów (które stanowią odrębny przedmiot własności i pozostają wyodrębnione jako nieruchomości w tym sensie, że prowadzona jest dla nich odrębna księga wieczysta) o przeznaczeniu tożsamym z przeznaczeniem nieruchomości władnącej – mogą to być na przykład nieruchomości, na których właściciel prowadzi produkcję rolną. Mimo tego, że – w świetle wyżej wskazanych rozważań – w sensie prawnym ujmować należy je jako kilka nieruchomości, nie bez znaczenia pod kątem oceny, czy służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, ma to, jakie jest przeznaczenie nieruchomości skupionych we własności jednej osoby. Niekiedy bowiem możliwe jest określenie stanowiących własność danej osoby nieruchomości jako jednolitego obszaru (na przykład działki rolnej). W takim wypadku właściwe zdaje się przyjęcie, że mimo prawnego wyodrębnienia nieruchomości i mimo tego, że nieruchomość władnąca bezpośrednio dostępu do drogi publicznej nie posiada – nabycie przez właściciela nieruchomości o tożsamym przeznaczeniu, która to nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej w świetle u.p.z.p. – prowadzi do wniosku o utracie wszelkiego znaczenia służebności dla nieruchomości władnącej, o ile, rzecz jasna, istnieją przesłanki do uznania tego dostępu za odpowiedni.

Co do rozważań w zakresie spełnienia przesłanki „odpowiedniości" w powyższej konfiguracji konieczne jest zasygnalizowanie, że to właściciel nieruchomości mającej dostęp do drogi publicznej winien przede wszystkim korzystać z tego dostępu,

30 Wyrok SN z 26.02.2003 r. (II CKN 1306/00), Biul. SN 2003/8, s. 8.

31 Wyrok SN z 23.02.2006 r. (I CK 389/05), LEX nr 201011.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

a jeżeli taka konieczność istnieje – przystosować go do własnych potrzeb, a zatem uczynić odpowiednim[32].

Z uwagi na powyższe spostrzeżenia, podzielić należy zasadniczo pogląd, zgodnie z którym oddzielenie nieruchomości od drogi publicznej przestrzenią stanowiącą inną nieruchomość przy założeniu, że właścicielem obu tych nieruchomości jest ten sam podmiot, pozwala stwierdzić, iż nieruchomość niepołożona bezpośrednio przy drodze publicznej, w sensie prawnym, ma do niej dostęp[33]. Raz jeszcze wypada przywołać, że zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. W sprawie, w której sformułowany został powyższy pogląd, właścicielem obu sąsiadujących ze sobą nieruchomości była gmina. Jedna z tych nieruchomości posiadała bezpośredni dostęp do drogi publicznej, z kolei druga – takiego bezpośredniego dostępu nie posiadała. Gmina nie miała prawnej możliwości uzyskania dostępu do drogi publicznej z jednej nieruchomości przez ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albowiem ustanowienie służebności (w tym – drogi koniecznej) dopuszczalne w świetle art. 145 § 1 k.c. jest jedynie wówczas, gdy właścicielami nieruchomości władnącej i obciążonej są różne podmioty. Jeżeli więc właścicielem obu nieruchomości jest ten sam podmiot – ustanawianie służebności jest bezprzedmiotowe. Ingerencja w cudzą sferę prawną w celu umożliwienia właściwego korzystania z własnej nieruchomości poprzez zapewnienie dostępu do drogi publicznej pozbawiona jest jakichkolwiek podstaw, skoro prawo własności obu nieruchomości (a zatem potencjalnie nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej) skupione zostało w jednym podmiocie.

Istotne pozostaje także to, że instytucja służebności nie może służyć wyłącznie wygodzie właściciela nieruchomości władnącej nieograniczonym kosztem naruszenia prawa właściciela nieruchomości obciążonej[34]. Przy ustanowieniu drogi koniecznej niezbędne przecież pozostaje rozważenie i wyważenie interesów obu stron – nie tylko żądającego ustanowienia drogi, ale także właściciela nieruchomości, przez którą droga ta ma przebiegać. Z istoty tej służebności – jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy – wynika, że nie służy ona ułatwianiu komunikacji między nieruchomością władnącą a dalszymi nieruchomościami. W procesie o zniesienie służebności drogi koniecznej nie ma więc żadnych uzasadnionych podstaw do badania tego, czy służebność nie jest przydatna dla innych gruntów należących do właściciela nieruchomości władnącej. Skoro to nie dla dostępności tych innych gruntów do drogi publicznej bądź budynków

32 Ten słuszny pogląd wyrażony został przez SN w postanowieniu z 6.05.2008 r. (V CSK 81/06), LEX nr 421045. Zob. też postanowienia SN: z 16.02.1963 r. (III CR 195/62), OSNCP 1964/1, poz. 19, z 10.05.1977 r. (III CRN 90/77), LEX nr 7937 oraz z 6.05.2008 r. (V CSK 81/06), LEX nr 421045 oraz z 17.12.2020 r. (III CSK 170/18), LEX nr 3105670.

33 Wyrok WSA w Łodzi z 21.07.2023 r. (II SA/Łd 1023/22), LEX nr 3604261.

34 Zob. postanowienia SN: z 18.11.1998 r. (II CKN 45/98), LEX nr 1214653; z 21.06.2011 r. (I CSK 646/10), LEX nr 898248; z 7.11.2012 r. (IV CSK 423/12), LEX nr 1275005; z 5.04.2017 r. (II CSK 476/16), LEX nr 2297387.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

gospodarskich służebność była ustanawiana – tym samym „okoliczność, że dla właściciela nieruchomości władnącej jedynie przydatny jest przejazd drogą konieczną do innych nieruchomości, na których nie ma budynków gospodarskich, nie przeszkadza zniesieniu tej służebności na podstawie art. 295 k.c."[35]

IV. Podsumowanie

Uzyskanie dostępu do drogi publicznej niewątpliwie może stanowić podstawę zniesienia służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia. Zasadniczo wątpliwości budzić nie powinno w świetle obowiązujących przepisów prawa, że nieruchomość władnąca uzyskuje dostęp do drogi publicznej wtedy, kiedy jest on bezpośredni albo możliwy jest przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Analiza jednak dostępnych orzeczeń wydawanych przez polskie sądy powszechne na przestrzeni lat prowadzi do wniosku, że niejednokrotnie wykładnia „utraty wszelkiego znaczenia" w rozumieniu art. 295 k.c. stanowiącego podstawę zniesienia służebności gruntowej bez wynagrodzenia w odniesieniu do służebności drogi koniecznej cechuje nadmierny rygoryzm i budzić musi istotne zastrzeżenia.

W pierwszej kolejności dostrzegalne jest, że sądy orzekające w procesie o zniesienie służebności drogi koniecznej na podstawie art. 295 k.c. zupełnie pomijają, że ustawodawca w Kodeksie cywilnym posługuje się jedynie pojęciem dostępu (odpowiedniego) do drogi publicznej, jednakże materii tej w sposób szczegółowy nie reguluje. Definicja legalna pojęcia dostępu do drogi publicznej wynika natomiast wprost z ustawy o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym i do tego aktu prawnego niewątpliwie w przypadku rozpoznawania żądania zniesienia służebności drogi koniecznej na podstawie art. 295 k.c. sądy powinny sięgać, dokonując oceny, czy rzeczywiście dana nieruchomość dostęp do drogi publicznej uzyskała. Konieczne okazuje się też odwołanie do szeregu innych aktów prawnych, w których zawarte są podstawowe regulacje dotyczące wskazanego obszaru badawczego, albowiem pominięcie szczegółowych regulacji prawnych może doprowadzić do wydania wadliwego rozstrzygnięcia.

Realny jest też problem swego rodzaju automatyzmu, którego nie sposób na tle powyższych rozważań zaakceptować.

Jeżeli bowiem dochodzi do nabycia – na podstawie różnego rodzaju zdarzeń prawnych – przez właściciela własności gruntów graniczących z nieruchomością władnącą, a zatem do skupienia ich w ręku jednej osoby, konieczna staje się ocena, czy dany grunt stanowi nieruchomość, czy działkę ewidencyjną, a dalej – rozważenie kilku możliwych wariantów.

35 Wyrok SN z 26.11.1999 r. (III CKN 467/98), OSNC 2000/5, poz. 102.

 DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

Gdyby doszło do połączenia kilku należących do właściciela nieruchomości władnącej działek ewidencyjnych w jedną nieruchomość na podstawie art. 21 u.k.w.h., a jedna z tych działek – inna niż nieruchomość władnąca – miała dostęp do drogi publicznej w rozumieniu u.p.z.p. – nieruchomość władnąca uzyskuje w ten sposób dostęp do drogi publicznej.

Z kolei gdyby dla nowego gruntu (mającego dostęp do drogi publicznej w rozumieniu u.p.z.p.) właściciela nieruchomości władnącej założona została nowa księga wieczysta – staje się on samodzielną nieruchomością stanowiącą odrębny przedmiot własności. Jeżeli przeznaczenie takiej nieruchomości – mimo sąsiadowania z nieruchomością władnącą – jest całkowicie odmienne, niezwykle trudne (o ile w ogóle możliwe) do wykazania byłoby to, że służebność utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie. W sytuacji jednak, gdyby przeznaczenie nieruchomości nabytej było tożsame z przeznaczeniem nieruchomości władnącej – zasadniczo rzeczywiście możliwe do stwierdzenia będzie to, że zachodzi przesłanka do zniesienia służebności drogi koniecznej bez wynagrodzenia.

Mimo proponowanych rozwiązań w odniesieniu do konkretnych konfiguracji nie sposób jednak z pola widzenia tracić, że dostęp do drogi publicznej, który nieruchomość władnąca uzyskuje po ustanowieniu służebności – musi spełniać przesłankę „odpowiedniości", która z kolei oceniana być powinna w odniesieniu do okoliczności konkretnego przypadku. Z pola widzenia tracić nie sposób także tego, że jeżeli powstały dostęp do drogi publicznej byłby nieodpowiedni – to regułą być powinno przystosowanie go do prawidłowego użytku właśnie przez właściciela nieruchomości posiadającej taki dostęp, chyba że byłoby to niemożliwe czy też wymagałoby niewspółmiernych i nieopłacalnych nakładów, co zachodzi – jak słusznie dostrzegł Sąd Najwyższy – zupełnie wyjątkowo[36]. Pogląd ten – niestety niekoniecznie często spotykany w orzeczeniach sądów powszechnych – należy z całą stanowczością zaaprobować.

W tym więc znaczeniu nie sposób zaaprobować jakiegokolwiek automatyzmu w odniesieniu do potencjalnie wskazanych wyżej możliwości uzyskania dostępu do drogi publicznej przez nieruchomość władnącą, przy czym chodzi tu o automatyzm zarówno co do uznania, że w danych okolicznościach zaistniała przesłanka warunkująca możliwość zniesienia służebności drogi koniecznej na podstawie art. 295 k.c. bez wynagrodzenia, ale i odwrotnie – że w danym stanie faktycznym nie ma podstaw do uwzględnienia żądania zniesienia takiej służebności na podstawie art. 295 k.c.

Jak trafnie też podniesiono w doktrynie – „obecnie aksjologia w wykładni przepisów prawa rzeczowego dotyczących zarówno własności, jak i wszelkiego rodzaju jej ograniczeń, uległa daleko idącym zmianom"[37]. I faktycznie – w warunkach gospodarki rynkowej należałoby postulować mniej rygorystyczne stanowisko co do

36 Postanowienie SN z 26.05.2006 r. (V CSK 81/06), LEX nr 421045.

37 J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz…*

oceny przesłanek zniesienia służebności niż to, które na ten moment w orzecznictwie funkcjonuje.

adw. Urszula Anna Zdanowicz
Adwokat w Izbie Adwokackiej w Białymstoku, Uniwersytet w Białymstoku.
Advocate in the Bialystok Bar Association, University of Bialystok

Abstract

Keywords: *predial servitude; right of way; extinguishment of servitude without compensation; access of the property to a public road; immovable; cadastral parcel*

Obtaining access to a public road as the grounds for extinguishing the right-of-way servitude without remuneration

The article discusses the issue of access from the property to a public road as a prerequisite for extinguishment of right-of-way servitude without compensation. There is no comprehensive study of important practical issues in the context of the acquisition by the owner of an immovable property bordering the dominant property. It is necessary to clearly distinguish between the concepts of immovable property and a cadastral parcel and to refer to a number of laws other than the Civil Code. Due to the relative nature of the concept of adequate access to a public road, it is impossible to apply automatism in this context.

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6

Bibliografia

1. **Bieluk Jerzy** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, komentarz do art. 295
2. **Gołębiowski Krzysztof** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, komentarz do art. 295
3. **Gudowski Jacek, Rudnicka Jolanta, Rudnicki Stanisław, Rudnicki Grzegorz** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Gudowski, J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, Warszawa 2016, komentarz do art. 285
4. **Pawlak Władysław** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, *Część ogólna, cz. 1 (art. 1–554)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021
5. **Sikorski Grzegorz** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. P. Nazaruk, LEX/el. 2024, komentarz do art. 295
6. **Sylwestrzak Anna** (w:) *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Warszawa 2014, komentarz do art. 295
7. **Sylwestrzak Anna** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2025, komentarz do art. 295
8. **Szydło Wojciech** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, komentarz do art. 145
9. **Warciński Michał**, *Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013
10. **Zalewski Michał**, *Powstanie, treść i wykonywanie służebności gruntowych*, Lublin 2016

DOI: 10.54383/0031-0344.2026.08.6