

Drogi wewnętrzne – II. Dostępność

Utworzono: piątek, 05, marzec 2010 08:44 Marek Wójcik



Zgodnie z art. 2a ustawy o drogach publicznych drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, zaś drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy. Analogicznych regulacji na szczeblu ustawowym nie ma w odniesieniu do dróg wewnętrznych. Jest to zresztą zrozumiałe. Ze względu na swój charakter właścicielem drogi wewnętrznej może być zarówno podmiot publiczny (np. jednostka samorządu terytorialnego), jak i prywatny.

Zgodnie z obowiązującym prawem obowiązki w zakresie budowy, przebudowy, remontu, utrzymania, ochrony i oznakowania dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy w pierwszej kolejności nie do właściciela, lecz do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga. Przykładowo na osiedlu mieszkaniowym. Pojęcie zarządcy terenu obejmuje przy tym zarówno zarządców nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i niektóre inne podmioty, np. spółdzielnie mieszkaniowe. Dopiero gdy teren nie ma zarządcy, wymienione wyżej obowiązki spoczywają na właścicielu terenu (art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych).

Dostępność drogi wewnętrznej

Jak już wskazaliśmy wcześniej drogą publiczną może być wyłącznie droga, z której może korzystać każdy. Droga wewnętrzna – definiowana a contrario – w stosunku do drogi publicznej, nie ma więc nałożonego warunku powszechnej dostępności. Może być ona przeznaczona wyłącznie dla określonej kategorii podmiotów prawa. W przypadku dróg wewnętrznych, które są własnością państwa lub danej jednostki samorządu nie ma to oczywiście większego znaczenia; istotniejsze jest natomiast w przypadku dróg będących własnością podmiotów prywatnych.

W tym przypadku podmioty korzystające należą zasadniczo do jednej z trzech grup:

1) współwłaściciele drogi wewnętrznej. Zgodnie z art. 206 Kodeksu cywilnego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W praktyce przepis ten w odniesieniu do nieruchomości drogowych oznacza, że każdy ze współwłaścicieli może przechodzić i przejeżdżać przez drogę wewnętrzną stanowiącą przedmiot współwłasności i żaden z pozostałych współwłaścicieli nie może temu przeszkodzić;

2) beneficjenci służebności przejazdu i przechodu przez daną działkę – drogę wewnętrzną. Służebność polega na tym, że określona nieruchomość (zwana nieruchomością obciążoną) zostaje obciążona prawem, polegającym w szczególności na tym, że określony podmiot może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej. W odniesieniu do omawianego przez nas przypadku owo korzystanie będzie polegało na możliwości przejazdu i przechodu przez nieruchomość obciążoną. Jej właściciel nie będzie mógł się sprzeciwiać takiemu korzystaniu, mimo że – co do zasady – mamy prawo żądać by nikt nie wkraczał na działkę będącą przedmiotem naszej własności. W zależności od sposobu wyznaczenia podmiotów uprawnionych do korzystania z nieruchomości obciążonej możemy mieć do czynienia ze:

- służebnością gruntową, gdy uprawnionym jest każdorazowy właściciel określonej nieruchomości (zwanej nieruchomością władnącą) – przykładowo nieruchomości położonej w drugim rzędzie działek od drogi publicznej. Służebności tego typu są uregulowane w art. 285 i następnych Kodeksu cywilnego;
- służebnością osobistą, gdy uprawnionym jest konkretna osoba fizyczna. Regulacja dotycząca służebności tego typu znajduje się w art. 296 i następnych Kodeksu cywilnego. Służebność osobista nigdy nie może zostać ustanowiona na rzecz osoby prawnej; służebności takiej nie można również zasiedzieć;

3) osoby korzystające z drogi na podstawie umów – do tej kategorii zaliczyć należy przykładowo wszystkich tych, którzy każdorazowo uiszczają opłatę za przejazd przez daną drogę wewnętrzną.

Warto w tym miejscu dodać, że dwa pierwsze spośród wymienionych wyżej sposobów zapewnienia prawa do korzystania z drogi wewnętrznej - jako mające umocowanie w prawie rzeczowym, nie zaś w prawie zobowiązań - są sposobami preferowanymi. Aby uregulować kwestię na przyszłość ustawa z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w swoim art. 93 ust. 3 przewiduje, że podział nieruchomości musi gwarantować dostęp do drogi publicznej, przy czym za taki dostęp uznawane jest również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek lub sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącego drogę wewnętrzną. Nowopowstające działki budowlane mają zatem zapewnioną w ramach prawa rzeczowego możliwość korzystania z niezbędnych

dróg wewnętrznych. Problemem pozostają działki powstałe przed laty i niekoniecznie mające uregulowane prawo korzystania z dróg wewnętrznych. Wobec możliwości ograniczenia dostępu do drogi wewnętrznej pojawia się istotne pytanie dotyczące możliwości zamknięcia drogi dla osób korzystających zwyczajowo z danej drogi wewnętrznej od lat.

Od razu na wstępie należy podkreślić, że zgodnie z prawem nie jest możliwe poprzez proste uniemożliwienie dostępu np. postawienie szlabanu. Konieczne jest wytoczenie odpowiedniego powództwa przed sądem powszechnym i uzyskanie prawomocnego wyroku. Jest to konsekwencją regulacji Kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 352 §1 kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Korzystający bez podstawy prawnej z danej drogi wewnętrznej jest zatem posiadaczem służebności przejazdu i przechodu przez tę nieruchomość. Oznacza to, że na podstawie art. 344 §1 w związku z art. 352 §2 korzystającemu z drogi będzie przysługiwało powództwo o ochronę posiadania, niezależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym. Proces oparty na tej podstawie zakończy się przywróceniem możliwości korzystania z drogi wewnętrznej.

Odrębną kwestią jest uregulowanie prawa do korzystania z drogi wewnętrznej. Najprościej jest to oczywiście uzyskać poprzez uzgodnienie z właścicielem drogi wewnętrznej. W polskich realiach jest to jednak często niemożliwe. Jako panaceum na tego typu sytuacje prawo polskie przewiduje dwa sposoby uzyskania – wbrew woli właściciela – służebności przejazdu i przechodu.

Są to odpowiednio:

- zasiedzenie służebności. Zgodnie z art. 292 Kodeksu cywilnego możliwe jest zasiedzenie służebności gruntowej, o ile służebność ta polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Urządzenie to musi być w zasadzie wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności. Tylko bowiem w takim przypadku stanowi ono widomy znak ostrzegający właściciela o korzystaniu z niej (SN w orzeczeniu z 24 maja 1974 roku, sygn. III CRN 94/74, publ. LexPolonica nr 296450). W konsekwencji korzystanie z drogi urządzonej na nieruchomości sąsiedniej przez właściciela tej nieruchomości lub jej poprzednika prawnego nie prowadzi do nabycia takiej służebności (drogi koniecznej) przez zasiedzenie (postanowienie SN z 10 marca 1998 roku, sygn. I CKN 543/97, publ. LEX nr 78419). W orzecznictwie sądowym sformułowana została teza, że utwardzone żwirem koleiny drogi stanowią trwałe i widoczne urządzenie gruntowe, ponieważ są one niewątpliwie efektem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego, mającego na celu przystosowanie do korzystania z gruntu służebnego, jako konkretnego szlaku drożnego (drogowego) o jednoznacznie wskazanej trasie jego przebiegu (wyrok SN z 11.05.2000 r., sygn. I CKN273/2000, publ. LexPolonica 384426). Nie wystarczające jest samo wyjeżdżenie śladu drogi, aby urządzenia do korzystania ze służebności przejazdu uznać za trwałe i

Drogi wewnętrzne – II. Dostępność

Utworzono: piątek, 05, marzec 2010 08:44 Marek Wójcik

widoczne w rozumieniu art. 184 prawa rzeczowego (obecnie art. 292 Kc), muszą one być wynikiem świadomego i pozytywnego działania ludzkiego w celu przystosowania gruntu obciążonego jako drogi (wyrok SN z 10 stycznia 1969 roku, sygn. II CR 516/68, publ. OSNC z 1969 r., Nr 12, poz. 220). Do zasiedzenia służebności stosuje się odpowiednio przepisy o nabyciu własności nieruchomości przez zasiedzenie. Oznacza to, że obecnie do zasiedzenia służebności w dobrej wierze niezbędny jest upływ lat 20, zaś w złej wierze – lat 30. Czas ów jest liczony od chwili przystosowania gruntu do używania jako szlak drogowy – staraniem osób korzystających;

- sądowe ustanowienie służebności drogi koniecznej. Zgodnie z art. 145 §1 Kodeksu cywilnego 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 (droga konieczna). W sytuacji, gdy do danej nieruchomości już prowadzi droga wewnętrzna, do której właściciel nieruchomości nie ma uregulowanych praw, sąd – co do zasady – wyznacza służebność drogową po wymienionej wyżej drodze wewnętrznej.

Marek Wójcik

Serwis Prawny ZPP [prawo@warto_wiedziec](mailto:prawo@warto_wiedziec.pl), nr 32, 31 sierpnia 2009 r.