

Adam Bieranowski

Wielość nieruchomości władnących

I. Konstrukcja służebności gruntowych – założenia ogólne

Podstawowe elementy konstrukcyjne służebności gruntowych wykształcone w czasach antycznych¹ utrzymały się w obowiązujących porządkach prawnych. Na wzór prawa rzymskiego współczesna instytucja służebności gruntowych zakłada istnienie nieruchomości władnącej i nieruchomości obciążonej². Taka koincydencja obca jest służebnościom osobistym. Założenie to wyrażane jest w zbliżony sposób w wielu systemach prawnych. Jak stanowi § 1018 k.c. niem., nieruchomość można

¹ Służebności gruntowe nie są oryginalnym tworem Rzymian, znane były już innym prawom antycznym, por. R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955, s. 139-140. Niewątpliwie jednak prawo rzymskie istotnie rozwinęło naukę o służebnościach (zob. W. Litewski, *Podstawowe wartości prawa rzymskiego*, Kraków 2001, s. 94-95). Zakres pojęcia służebności ewoluował w prawie rzymskim, co zresztą znalazło odbicie we współczesnym ujęciu służebności i systematyce praw rzeczowych do substancji. W prawie klasycznym pod pojęciem *servitus* kryły się tylko służebności gruntowe. Na ogół przyjmuje się, że pojęcie służebności osobistej (*servitus personalis*) było tworem justyniańskim (R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo...*, s. 143). Jak podaje F. Zöll (starszy), *Służebności osobiste w prawie rzymskim i w nowszych ustawodawstwach*, Kraków 1911, s. 11: „u prawników klasycznych właściwym typem służebności osobistych był *usus fructus* jako antyteza pojęcia *servitus*, mającej znaczenie służebności gruntowej.”

² I. 2,3,3: *Ideo autem hae servitutes praediorum appellantur, quoniam sine praedii constitui non possunt. nemo enim potest servitute[m] adquirere urbani vel rustici praedii, nisi qui habet praedium, nec quisquam debere, nisi qui habet praedium.*

obciążyć na rzecz każdorazowego właściciela innej nieruchomości w ten sposób, że temu ostatniemu wolno używać nieruchomości w pewnym szczególnym kierunku albo że na nieruchomości nie wolno pewnych czynności dokonywać, albo że wyklucza się wykonywanie jakiegoś prawa, które względem drugiej nieruchomości wynika z własności obciążonej nieruchomości (służebność gruntowa). W ślad za tym podstawowa treść służebności gruntowej może być trojaka: 1) właściciel nieruchomości panującej może korzystać z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie – tzw. służebność korzystania (*Benutzungsdienstbarkeit*), np. prawo przejazdu, 2) właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania pewnych czynności (*non facere*, por. § 903 k.c. niem.), tzw. służebność zaniechania (*Unterlassungsdienstbarkeit*), np. zakazy nadbudowy, otwierania okna³, 3) wykonywanie określonych uprawnień właściciela zostaje wykluczone, por. § 904 k.c. niem. (*Ausschlussdienstbarkeit*) tzw. służebność wyłączenia, stanowiąca odwrotną stronę służebności korzystania i służebności o treści zakazowej⁴. Możliwe są kombinacje wskazanych rodzajów służebności. Z uwagi na przysługiwanie każdoczesnemu podmiotowi innego prawa służebności gruntowe zaliczane są do praw podmiotowo-rzeczowych (*subjektivdingliche Rechte, Realrechte*). Dochodzi do powiązania z innym prawem podmiotowym. Służebność gruntowa traktowana jest jako istotna część składowa nieruchomości władnącej (§ 96 k.c. niem.)⁵.

Zgodnie z ogólnym ujęciem art. 5:70 ust. 1 k.c. hol. służebność gruntowa (*erfdienstbaarheid*) jest obciążeniem jednej nieruchomości gruntowej (obciążonej) na rzecz innej nieruchomości gruntowej (władnającej). Treść tej służebności rozwijają dalsze przepisy. Według art. 5:71 ust. 1 k.c. hol. obciążenie, jakie służebność gruntowa nakłada na nieru-

³ Wyrok Federalnego Sądu Najwyższego z 19 maja 1989 r., *Neue Juristische Wochenschrift* 1989, s. 2391.

⁴ J. Mayer, [w:] *J. von Staudinger Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 3 Sachenrecht ErbbauRG, §§ 1018-1112 (Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallasten)*, red. W. Wiegand, Berlin 2008, s. 272-273; H. Schöner, K. Stöber, K. Haegle, *Grundbuchrecht*, München 1989, s. 400-407; C. Ahrens, *Dingliche Nutzungsrechte. Niessbrauch. Dienstbarkeiten. Wohnrechte*, Berlin 2004, s. 143-154.

⁵ J. Mayer, [w:] *J. von Staudinger...*, s. 241; C. Ahrens, *Dingliche...*, s. 180.

chomość gruntową obciążoną, polega na obowiązku tolerowania lub zaniechania określonych działań na, nad lub pod jedną z obu nieruchomości gruntowych. W akcie ustanawiającym służebność można ustalić, że obciążenie zawiera ponadto obowiązek posadowienia budynków lub urządzeń albo roślinności niezbędnej do wykonywania tej służebności, o ile te budynki, urządzenia czy roślinność znajdować się będą w całości na nieruchomości gruntowej obciążonej. Ustęp drugi tego artykułu dodaje, że obciążenie może również polegać na obowiązku konserwacji nieruchomości gruntowej obciążonej albo budynków, urządzeń lub roślinności znajdującej się w całości lub częściowo na tej nieruchomości gruntowej w danym momencie lub w przyszłości.

W innych porządkach prawnych spotykamy mniej lub bardziej rozbudowane definicje służebności gruntowych, np. art. 730 ust. 1 k.c. szwajc. Zrekonstruowany kształt struktury służebności gruntowej jest zbieżny, zakłada współistnienie nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej⁶.

W stylistyce tej pozostaje redakcja art. 113 projektu prawa rzeczowego z 1937 r. : „Służebność gruntowa obciąża nieruchomość służebną na korzyść każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej. Daje ona właścicielowi nieruchomości władnącej prawo korzystania z nieruchomości służebnej w zakresie oznaczonym (służebności czynne) albo prawo żądania, ażeby właściciel nieruchomości służebnej nie wykonywał w pewnym zakresie swego prawa własności (służebności biernie)”⁷.

Z kolei w art. 153 projektu prawa rzeczowego z 1939 r.⁸ wprowadzono kilka modyfikacji. Pierwsza różnica ma charakter techniczno-językowy. Pojęcie nieruchomości zostało zastąpione terminem „dziedzina”.

⁶ Co do prawa szwajcarskiego por. P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, [w:] P. Tuor, B. Schnyder, J. Schmid, A. Rumo-Jungo, *Das schweizerische Zivilgesetzbuch*, wyd. 12, Zürich 2002, s. 922; w prawie francuskim zob. S. Schiller, *Droit des biens*, Paris 2005, s. 171 i nast.; P. Malaurie, L. Aynés, *Droit civil. Les biens*, Paris 2005, s. 323 i nast.

⁷ Por. Komisja Kodyfikacyjna. Podkomisja Prawa Rzeczowego, Zeszyt 1, Warszawa 1937, s. 21.

⁸ Przebieg prac nad tym projektem oraz jego tekst przedstawił S. Grzybowski, *Projekt prawa rzeczowego przygotowany przez Komisję Kodyfikacyjną w 1939 r.*, KPP 1993, z. 4, s. 515 i nast.

Ponadto – co istotniejsze – zastrzeżono, że obciążenie następuje „w celu zapewnienia korzyści każdoczesnemu właścicielowi dziedziny władnącej”. Jak można przypuszczać, użyty poprzednio zwrot „na korzyść” nie był dostatecznie jasny. Mógł bowiem rodzić pokusę, by rozumieć go jedynie jako wskazanie strony uprawnionej. Zasadnicze atrybuty służebności nie zostały zmienione, pomijając dopracowanie stylistyczne, zrezygnowano tylko z wyszczególnienia w nawiasach oznaczeń: służebności czynne i służebności biernie. Tą drogą podążyło prawo zunifikowane (por. art. 167 dekretu – Prawo rzeczowe z 1946 r.). Ogólne sformułowanie tego przepisu prowadziło do uznania, że nie jest wyłączona dla ustanowienia służebności gruntowej korzyść np. estetyczna⁹.

Zbliżona definicja służebności gruntowych znalazła się w art. 1106 § 1 projektu kodeksu cywilnego z 1949 r.¹⁰ Zrewidowano jednak cel tej służebności. Odrębnie w § 2 powołanego artykułu dodano, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej.

Kolejne projekty kodeksu cywilnego z lat sześćdziesiątych zachowały zasadniczy kształt służebności gruntowych. Wprowadzono jednak bardziej rozbudowany sposób zakreslenia treści służebności gruntowych. W jej ramy wyraźnie wkomponowano tzw. służebność zaniechania¹¹. Ujęcie to jest najbliższe rozwiązaniu przyjętemu w prawie niemieckim (§ 1018 k.c. niem.).

Podobną redakcję zawiera art. 285 § 1 k.c. Budowę służebności gruntowej opiera na dwóch kategoriach: nieruchomości obciążonej i nieruchomości władnącej. Obciążenie służebnością gruntową tylko tej części nieruchomości, na której jest ona wykonywana, pozostaje w sprzeczności z zasadą, że część składowa (np. jedna z działek tworzących nieruchomość) nie może stanowić odrębnego przedmiotu praw rzeczowych (art. 47 § 2 k.c.). Zasada ta nie tamuje natomiast możliwości ograniczenia zakresu wykonywania prawa rzeczowego do części nieruchomości. Według

⁹ J. Wasilkowski, *Prawa rzeczowe ograniczone (charakterystyka ogólna). Poszczególne prawa*, PN 1947, t. II, s. 177.

¹⁰ Tekst przepisów o służebnościach opublikowano w *Demokratycznym Przeglądzie Prawniczym* 1949, nr 2, s. 37 i nast.

¹¹ Por. *Projekt Kodeksu Cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*, Warszawa 1960, s. 42 (art. 238).

communis opinio służebność gruntowa nie może obciążać udziału we współwłasności nieruchomości¹².

Lege non distiquire nieruchomość władnącą może stanowić zarówno grunt, jak i nieruchomość lokalowa lub budynkowa, niezależnie od tego, czy jest ona przedmiotem współwłasności ułamkowej czy łącznej. Należy podkreślić, że służebność gruntowa nie może obejmować tylko jednej z działek wchodzących w skład nieruchomości władnącej¹³.

Niedopuszczalne jest także ustanowienie służebności gruntowej na rzecz każdorazowego współwłaściciela innej nieruchomości¹⁴, nawet jeżeli jest on uprawniony do wyłącznego korzystania z niej, np. trzech współwłaścicieli dokonuje rozdziału korzystania z nieruchomości w ten sposób, że A będzie używał i pobierał pożytki z jednej nieruchomości, A i B z kolejnej, a C z ostatniej.

Brak wskazania w art. 285 § 1 k.c. (inaczej niż w przedwojennych projektach prawa rzeczowego, prawie zunifikowanym i początkowych projektach kodeksu cywilnego), że obciążenie następuje na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości, nie oznacza niezależności służebności gruntowej i własności nieruchomości władnącej. Trafnie służebności gruntowe są traktowane jak prawa związane z własnością nieruchomości władnącej (art. 50 k.c.)¹⁵. Nie znaczy to, że nosicielem prawa jest sama nieruchomość władnąca. Nie mamy tu do czynienia z upodmiotowieniem nieruchomości władnącej, tylko przez jej własność określana jest osoba mająca służebność gruntową. Podmiotem takiej służebności staje się więc obecny właściciel. Dopuszczalne jest jednak ustanowienie służebności gruntowej pod warunkiem rozwiązującym, że wygaśnie ona, gdy własność nieruchomości władnącej przejdzie na inną osobę (np. spadkobiercę

¹² E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 411; A. Wąsowicz, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 682; K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1- 449¹¹*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011, s. 1002.

¹³ Zob. S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 544.

¹⁴ Zob. E. Till, *Wykład prawa rzeczowego austriackiego (Prawo własności, prawo służebności i prawo zastawu)*, Lwów 1892, s. 328.

¹⁵ Szerzej K. Zaradkiewicz, [w:] *Komentarz...*, s. 994.

obecnego właściciela). Takie powiązanie z własnością nieruchomości władnącej należy uznać za wystarczające. Własność jako prawo główne może istnieć bez służebności gruntowej. Nie jest wykluczona dekompozycja tych praw.

II. Dopuszczalność ustanowienia służebności gruntowej dla wielu nieruchomości władnących

Niewątpliwie strony mogą ustanowić wiele służebności gruntowych o jednolitej treści. Nasuwa się jednak pytanie, czy dopuszczalne jest ustanowienie zamiast wielu jednej służebności gruntowej na rzecz właścicieli wielu nieruchomości władnących. Użyteczność praktyczna kreowania jednego prawa rośnie wraz ze zwiększeniem liczby potencjalnych nieruchomości władnących (kiedy np. deweloper ma ustanowić służebność na rzecz właścicieli kilkudziesięciu nieruchomości, polegającą na korzystaniu z instalacji grzewczych).

Problem ten nie był dotychczas rozważany w polskiej doktrynie. Nie zajmował się nim także Sąd Najwyższy¹⁶.

Od razu należy zaznaczyć, że w przypadku ustanowienia służebności gruntowej na korzyść wielu nieruchomości nie dochodzi do przełamania zasady szczególności praw rzeczowych. Nie mamy tutaj bowiem do czynienia z łącznym obciążeniem więcej niż jednej nieruchomości. Przedmiotem obciążenia nie staje się zbiór rzeczy. Sytuacja jest odwrotna. Występuje nie wieloprzeciekowość obciążenia, ale wielopodmiotowość prawa rzeczowego.

Dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej na rzecz właścicieli wielu nieruchomości władnących nie przeciwstawia się brzmienie art. 285 § 1 k.c. Przepis ten posługuje się liczbą pojedynczą. Definiując służebność gruntową, wyróżnia nieruchomość podlegającą obciążeniu oraz właściciela innej nieruchomości, tzw. nieruchomości władnącej. *Prima facie* schemat opisujący służebność gruntową w art. 285 § 1 k.c. nie zawiera możliwości istnienia wielości nieruchomości – czy to obciążo-

¹⁶ Nawet gdy w rozpatrywanym stanie faktycznym występuje wiele nieruchomości, określanych jako władnące, SN nie odnosi się do jednolitości bądź odrębności służebności gruntowych, zob. uzasadnienie postanowienia z 7 marca 2007 r., II CSK 482/06 (LEX nr 278673).

nych, czy władnących. Może to prowadzić do wniosku, że skoro przepis ów używa pojęcia „nieruchomość władnąca” w liczbie pojedynczej, wykluczone jest powołanie do życia służebności gruntowej na rzecz właściciela kilku nieruchomości władnących. Jedynym więc rozwiązaniem byłoby więc ustanowienie wielu odrębnych służebności gruntowych. Wniosek płynący ze ściśle językowej wykładni art. 285 § 1 k.c. należy zakwestionować z różnych punktów widzenia. Po pierwsze – trzeba zauważyć, że przepisy są formułowane z reguły w liczbie pojedynczej. Sama stylistyka danego przepisu nie powinna mieć zatem rozstrzygającego znaczenia. Po drugie – skoro nowszy nurt naukowy słusznie nie wyłącza ustanowienia służebności osobistej na rzecz wielu uprawnionych¹⁷, to nietrafne jest restryktywne podejście do wzbogacenia kręgu podmiotów służebności gruntowej. Po trzecie – silnych argumentów dogmatycznych uzasadniających tezę o dopuszczalności ustanowienia służebności gruntowej na rzecz właścicieli wielu nieruchomości władnących dostarcza unormowanie art. 290 § 1 k.c. Regulując losy służebności gruntowej w razie podziału nieruchomości władnącej, wyraża ono zasadę kontynuacji tej służebności. Służebność istnieje nadal na korzyść wszystkich nowo powstałych nieruchomości¹⁸. Nie dochodzi zatem do rozczłonkowania służebności. *Ex lege* następuje tylko zwielokrotnienie uprawnionych. Pogląd ten wspiera istota i funkcja służebności gruntowej jako prawa o charakterze niepodzielnym. Koresponduje to z oceną wpływu podziału nieruchomości obciążonej na byt służebności. Jest on jednolity. Zachodzi tu przekształcenie istniejącej służebności jednoprzmiotowej

¹⁷ Por. K. Zaradkiewicz, [w:] *Komentarz...*, s. 1056; A. Bieranowski, *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011, s. 185.

¹⁸ W doktrynie niemieckiej taki pogląd jest rozpowszechniony, przykładowo P. B a s s e n g e, [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, wyd. 55. München 1996, s. 1211; C. A h r e n s, *Dingliche...*, s. 164. Zob też wyrok Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 10.5.1990 – BReg. 2 Z 33/90, *Neue Juristische Wochenschrift*-RR 1990, s. 1043-1044. Rozbieżności wywołuje kwestia zakresu kognicji wieczystoksięgowej, braku konieczności (ewentualnie sposobu) ujawnienia zmian powstających w razie podziału nieruchomości władnącej, liberalne stanowisko zajął Bawarski Najwyższy Sąd Krajowy w wyroku z 6.4.1995 r., *Deutsche Notar-Zeitschrift* 1996, s. 24. Z nielicznych wypowiedzi doktryny poświęconych konsekwencjom podziału nieruchomości władnącej należy odnotować stanowisko E. G n i e w k a (*System...*, s. 429), że występuje tu właściwie wiele służebności. Por. także trafne stanowisko K. Zaradkiewicza, [w:] *Komentarz...*, s. 1034-1035.

w prawo obciążające wiele nieruchomości. W przypadku przewidzianym w art. 290 § 2 k.c. mamy więc do czynienia z przełamaniem zasady szczególowości praw rzeczowych¹⁹. Przyjęcie symetrycznego rozwiązania opartego na koncepcji jedności służebności upraszcza ocenę sytuacji, w której dochodzi równolegle do podziału nieruchomości władnącej i obciążonej.

W związku z tym zasadny jest wniosek uogólniający. Rozpatrywany wariant współuprawnienia ze służebności gruntowej nie powinien być zawężany tylko do skutku podziału nieruchomości władnącej. Taka współsłużebność może powstać także na mocy innych zdarzeń prawnych. Skoro bowiem zjawisko wielości nieruchomości władnących przy zachowaniu jedności służebności gruntowej ukazuje się jako konsekwencja ustawowa, nie powinno być przeszkód konstrukcyjnych do rozciągnięcia takiej konfiguracji podmiotowej na etap wcześniejszy, ustanowienia służebności gruntowej. Taki zabieg jest uzasadniony, ponieważ mechanizm z art. 290 § 1 k.c. nie ma charakteru wyjątkowego, eksponuje on istotę służebności gruntowej. Prawo łączne nie koliduje z istotą i cechami służebności gruntowej. Równocześnie nie dochodzi tu do naruszenia zasady *numerus clausus* praw rzeczowych. W żadnym razie nie następuje deformacja ustawowego modelu służebności gruntowej. Służebność gruntowa obejmująca wiele nieruchomości władnących mieści się w ogólnych ramach art. 285 § 1 k.c., również gdy ma stanowić prawo łączne *ab initio*. Z naciskiem należy ponownie zaznaczyć, że istnienie takiej współsłużebności nie prowadzi do sprzeczności z zasadą szczególowości praw rzeczowych. Służebność gruntowa ustanawiana jest na jednej, konkretnej nieruchomości, tyle że na rzecz wielu podmiotów.

Za dopuszczalnością ustanowienia służebności gruntowej na rzecz właścicieli wielu nieruchomości przemawiają względy praktyczne. Powołanie do życia jednego prawa zamiast np. kilkunastu upraszcza redakcję aktu notarialnego (w tym wniosku wieczystoksięgowego o ujawnienie służebności gruntowej) i zwiększa przejrzystość ksiąg wieczystych. Prowadzi to do istotnego obniżenia kosztów. Korzyści z tym związane

¹⁹ Zob. E. Gniewek, [w:] *System...*, s. 430; A. Bieranowski, *Wpływ podziału obciążonej nieruchomości na byt służebności gruntowej – uwagi de lege ferenda*, Rejent 2010, nr 11, s. 143.

są widoczne przy porównaniu z reguły nieznacznej wartości ustanawianego prawa z wysokością opłaty sądowej od wniosku o jego wpis w księgę wieczystą. Od wniosku o wpis jednolitej służebności gruntowej powinno pobierać się jedną opłatę sądową, choćby wniosek ten obejmował więcej niż jedną księgę wieczystą (arg. z art. 45 ust. 3 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych, Dz.U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zm.). Natomiast w razie kreacji wielu służebności gruntowych obowiązek uiszczenia opłaty sądowej odnosi się do każdego z wniosków o wpis służebności, nawet jeżeli zawierają one tożsame treściowo uprawnienie²⁰.

Dodatkowe wsparcie promowanego tu poglądu płynie z analizy doktryny i judykatury niemieckiej. Wybór tego systemu prawnego nie jest przypadkowy. Po pierwsze, problem współuprawnienia ze służebności gruntowej został tam najgłębiej i wszechstronnie zbadany. Po drugie, rozwiązania prawa niemieckiego w zakresie służebności gruntowych są – jak wyżej wspomniano – bardzo zbliżone do regulacji kodeksu cywilnego.

W literaturze²¹ i judykaturze²² niemieckiej dominuje stanowisko, że dopuszczalne jest ustanowienie na rzecz właścicieli kilku samodzielnych nieruchomości jednolitej służebności gruntowej, jeżeli jest ona użyteczna dla wszystkich nieruchomości panujących (władających). Według konkurencyjnego poglądu taki wariant kreacji służebności gruntowej jest

²⁰ Argument ten podnoszony jest także w piśmiennictwie niemieckim. J. Mayer (*Komentarz do wyroku Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 21.2.2002 r.*, 22 BR 10/02, Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern 2002, nr 4, s. 288) wytykając słabości wpisu samodzielnych służebności gruntowych eksponuje konieczność uiszczenia odrębnych kosztów, por. § 63 ust. 1 zd. 1 KostO. Co więcej, pojawia się sugestia wobec notariuszy unikania takiego potęgowania kosztów, zob. H. A m a n n, [w:] G. B r a m b r i n g, H. U. J e r s c h k e, *Beck'sches Notar-Handbuch*, München 1997, s. 469-470.

²¹ P. B a s s e n g e, [w:] *Palandt Bürgerliches Gesetzbuch*, wyd. 55. München 1996, s. 1205; C. A h r e n s, *Dingliche...*, s. 141; J. M a y e r, *Komentarz do wyroku Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 21.2.2002 r.*..., s. 289.

²² Amtliche Sammlung von Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen 1965, s. 267; wyrok Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 21.2.2002 r. ..., s. 288; Federalny Sąd Najwyższy, *Neue Juristische Wochenschrift* 2005, s. 894; ostatnio Landgericht Kassel w wyroku z 26.5.2009, 3T92/09, Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern 2009, nr 5, s. 377 i nast.

możliwy tylko w razie tożsamości właściciela nieruchomości władnącej²³. Zgodnie z najbardziej sceptycznym zapatrywaniem w przypadku ustanowienia służebności na rzecz właścicieli wielu nieruchomości władnących chodzi w istocie o zbiorowe zaksiegowanie pojedynczych praw²⁴. Odrzucając te poglądy, główna uwaga doktryny i orzecznictwa koncentruje się na wyjaśnieniu stosunku prawnego między współuprawnionymi ze służebności gruntowej (bliżej w pkt IV).

Skonfrontujmy jeszcze konstrukcję współsłużebności gruntowej ze wspomnianą już zasadą niepodzielności. Wyraża ją dobitnie § 485 k.c. aust. Zgodnie z tym przepisem „żadnej służebności nie można samowolnie oddzielać od rzeczy służebnej, ani przenosić na inną rzecz lub osobę. Także za niepodzielną uważa się każdą służebność o tyle, iż prawo ciężące na gruncie nie może zmienić się ani doznać podziału przez powiększenie gruntu, zmniejszenie go lub podzielenie na części (...)”²⁵. Za E. Tillem należy zauważyć, że „służebności takie od gruntu, z którym są połączone, odłączyć się nie dadzą, bez gruntu więc podzielone by być nie mogły, zaś podział gruntu, czy to panującego, czy służebnego, żadnego wpływu na istnienie służebności gruntowej nie wywiera”²⁶. Pomimo że w prawie polskim brak przepisu wyrażającego wprost niepodzielność służebności gruntowych, taka ich cecha nie jest kwestionowana w piśmiennictwie. Zachodzą jednak pewne różnice w jej pojmowaniu. Najogólniej oznacza ona przede wszystkim niemożność częściowego ustanowienia oraz przeniesienia służebności gruntowej²⁷. W tym kontekście pojawia się wątpli-

²³ Por. Wyższy Sąd Krajowy Frankfurt, *Neue Juristische Wochenschrift* 1969, s. 469.

²⁴ B. Wegmann, [w:] H.J. Bauer, H. v. Oefele, *Grundbuchordnung*, 1999, § 47 Rn 84. Wegmann doszukuje się argumentu przeciwko dopuszczalności jednolitej służebności gruntowej dla kilku nieruchomości w regulacji § 1024 k.c. niem., akceptując równoległe zastosowanie § 741 k.c. niem. Niekonsekwencję tę trafnie wytknął J. Mayer (*Komentarz do wyroku Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 21.2.2002 r.*..., s. 289), podnosząc, że skutek blokujący nie może działać tylko przeciwko jednemu rodzajowi wspólności, a ponadto to właśnie sięganie do § 741 k.c. niem. jest zabiegiem najbardziej dyskusyjnym.

²⁵ St. Wróblewski, *Powszechny austriacki kodeks cywilny z uzupełniającymi ustawami i rozporządzeniami i objaśnionymi orzeczeniami Sądu Najwyższego. Część pierwsza (§§ 1-937)*, Kraków 1914, s. 451.

²⁶ E. Till, *Wykład prawa rzeczowego...*, s. 327.

²⁷ Co do sensu i przejawów tej zasady zob. wnikliwe uwagi K. Zardańkiewicza, [w:] *Komentarz...*, s. 1001 i nast.

wość, czy zbycie przez uprawnionego ze służebności jednej z nieruchomości prowadzi do częściowego przejścia służebności gruntowej, co miałyby naruszać zasadę niepodzielności i prowadzić do zakwestionowania konstrukcji wielości nieruchomości władnących w ramach tej samej służebności. Taką sugestią należy odrzucić. Wraz ze zbyciem własności nieruchomości służebność gruntowa nie odłącza się od niej ani nie ulega rozczłonkowaniu. Działa reguła kontynuacji. Służebność dalej dzieli los prawny nieruchomości. Ponieważ współsłużebność gruntowa nie stanowi w tym przypadku samodzielnego przedmiotu obrotu, zostaje zachowana koherencja z postanowieniem art. 50 w zw. z art. 47 § 1 k.c. Warto uzupełnić, że istnienie współsłużebności gruntowej dla wielu nieruchomości władnących nie sprzeciwia się pojęciowo instytucji części składowej rzeczy. Po pierwsze – z przepisu art. 50 k.c. nie sposób wywodzić materializacji służebności gruntowej i dopatrywać się w niej części składowej kilku rzeczy. Po drugie – służebność ta nie ulega absorpcji przez własność nieruchomości władnących. Służebność gruntowa nie zanika, tylko w pewnym zakresie, wytyczonym art. 47 § 1 k.c., traktowana jako całość z własnością. Należy uwypuklić, że własność nie determinuje samej struktury służebności gruntowej.

Wobec powyższego do obrony nadaje się pogląd akceptujący ustanowienie jednej służebności gruntowej na rzecz właścicieli wielu nieruchomości władnących. Ustanowienie takiej służebności odznacza się pewną specyfiką²⁸. Przyjęcie założenia jednolitości służebności prowadzi do wniosku, że do obciążenia dochodzi w drodze jednej umowy, a nie tylu umów, ile jest nieruchomości władnących. Służebność powstanie więc w chwili złożenia zgodnych oświadczeń woli wszystkich stron umowy. Nie do pogodzenia z jednolitym charakterem służebności byłoby zatem dopuszczenie powstawania takiej służebności sukcesywnie. Konsekwentnie służebność powstanie dopiero z chwilą złożenia ostatniego oświadczenia woli. Aby uchronić się przed niedojściem do skutku umowy, strony mogą zastosować różne mechanizmy (np. równoległe ustanowienie odrębnych służebności pod warunkiem zawieszającym nienabycia jednolitej służebności).

²⁸ Zalecić wypada, aby umowa o ustanowienie służebności umożliwiała jednoznaczne ustalenie, czy zamierzeniem stron było powołanie do życia wielu czy jednego prawa.

Z naciskiem trzeba podkreślić, że nieruchomości obciążona musi zwiększać użyteczność wszystkich nieruchomości władających. Wymóg przewidziany w art. 285 § 2 k.c. odnosi się do każdej służebności gruntowej, niezależnie od jej wariantu. Nie można z art. 285 § 2 k.c. *in fine* wyciągać wniosku, że wystarczające jest, aby współsłużebność gruntowa zwiększała użyteczność tylko niektórych nieruchomości władających.

W związku z tym rozważmy sytuację, gdy któraś z nieruchomości nie może stanowić nieruchomości władającej. Ocena takiej umowy nie powinna nastroczać trudności. Los służebności gruntowej będzie zależał – zgodnie z dyrektywą z art. 58 § 3 k.c. – od tego, czy strony ustanowiłyby służebność tylko dla pozostałych nieruchomości. Cel służebności gruntowej wspiera pozytywną odpowiedź, umowa utrzymuje się w mocy.

Wobec ujęcia służebności gruntowej jako prawa jednolitego do relacji między właścicielami nieruchomości władających nie stosuje się zasad pierwszeństwa (art. 249 i nast. k.c.). Nie mamy tu bowiem do czynienia z kolizją w wykonywaniu kilku praw rzeczowych ograniczonych.

III. Warianty wielości nieruchomości władających

Warianty służebności gruntowej w razie wielości nieruchomości władających możemy wyróżnić w oparciu o różne kryteria. Gdy weźmiemy pod uwagę aspekt podmiotowy, zauważymy najpierw, że służebność gruntowa może przysługiwać temu samemu właścicielowi nieruchomości władających (np. osoba A jest właścicielem trzech lokali). Strona podmiotowa może ulec wzbogaceniu. Służebność gruntową wolno ustanowić także w braku tożsamości właściciela nieruchomości władających. Współuprawnionymi będą wówczas różni właściciele nieruchomości władających.

Pod względem przedmiotowym nieruchomości władające nie muszą być jednorodnjajowe. Mogą należeć do tego samego lub różnych rodzajów nieruchomości.

Nie są wykluczone konfiguracje mieszane. Niejednolitości właścicieli może towarzyszyć różnorodność nieruchomości władających.

IV. Reżim prawny wspólności służebności gruntowej

Występowanie wielu uprawnionych ze służebności gruntowej obejmującej dwie lub więcej nieruchomości władnące prowokuje pytanie o rodzaj wspólności łączącej te podmioty. Jak wyżej zasygnalizowano, kwestia ta stała się przedmiotem szczególnego zainteresowania doktryny i judykatury niemieckiej. Według § 47 niemieckiej ustawy o księgach wieczystych (GBO), jeżeli prawo podlega wpisowi wspólnie na rzecz kilku podmiotów, wpisu dokonuje się w ten sposób, że albo udziały uprawnionych zostają podane w ułamkach, albo określa się stosunek prawny miarodajny dla wspólnoty²⁹. Wachlarz prezentowanych rozwiązań jest szeroki. Pierwsza propozycja odwołuje się do współuprawnienia według § 428 k.c. niem.³⁰ Druga sięga do analogicznego zastosowania § 432 k.c. niem. W węższym (ograniczonym do przypadków podzielności wykonywania prawa korzystania)³¹ lub szerszym³² zakresie akceptuje się także ukształtowanie wspólności na zasadach określonych w przepisach o wspólności ułamkowej. W literaturze uwypuklono ułomności przedstawionych rozwiązań. Zgodnie z § 428 zd. 1 k.c. niem., jeżeli więcej osób ma prawo domagać się świadczenia w ten sposób, że każda z nich może żądać całego świadczenia, ale dłużnik ma obowiązek tylko raz jeden świadczenie spełnić (wierzyciele łączni), dłużnik może według swego upodobania świadczyć każdemu z wierzycieli. Na tle tego mechanizmu prawnego postawiono pytanie, czy wtedy, gdy tylko jeden z uprawnionych przejeżdża przez nieruchomość, to ma to skutek wobec drugiego z nich. Jak widać regulacja § 428 k.c. niem. nie pasuje do omawianego współuprawnienia ze służebności gruntowej³³. Z kolei według § 432 zd. 1 k.c. niem., o ile uprawnieni

²⁹ Zob. E. Horber, J. Demharter, *Grundbuchordnung mit Text der Ausführungsverordnung, der Grundbuchverfügung und weiterer Vorschriften*, 19 Aufl., München 1991, s. 512.

³⁰ Amtliche Sammlung von Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen 1965, s. 267, 271.

³¹ Tamże.

³² Landgericht Traunstein Rpfleger 1987, s. 242.

³³ Dosadnie nieudolność prób dostosowania wspólności służebności do modelu solidarności czynnej ocenia H. A m m a n, *Auf der Suche nach einem interessengerechten und grundbuchtauglichen Gemeinschaftsverhältnis*, Deutsche Notar-Zeitschrift 2008, z. 5, s. 324, 337.

do świadczenia niepodzielnego nie są wierzycielami łącznymi, dłużnik może świadczyć tylko wszystkim łącznie, zaś każdy wierzyciel może żądać tylko świadczenia dla wszystkich. Nasuwa się wobec tego wątpliwość, czy oparcie wspólności na postanowieniu § 432 k.c. niem. oznacza dopuszczalność tylko wspólnego przejazdu. Co się dzieje, gdy właściciel A jest na urlopie, a właściciel B musi nagle udać się do lekarza?³⁴ Dalej idące zastrzeżenia wywołuje zastosowanie przepisów o wspólności ułamkowej³⁵. W ślad za tym silnie reprezentowany jest kierunek wymagający modyfikacji stosowanych przez analogię §§ 428 i 432 k.c. niem.³⁶ Odstępstwo od pierwszego z tych przepisów polega na braku wskazanego wyżej skutku zaspokojenia względem współuprawnionego, natomiast odchylenie od drugiego sprowadza się do tego, że każdy uprawniony może sam wykonywać prawo, ponieważ służebność także mu przysługuje³⁷.

Ponadto rozważana jest możliwość wskazania współuprawnienia przez odwołanie się do analogii z przepisów §§ 1024 i 1025 k.c.niem.³⁸

Wątpliwości się wzmagają w wariancie, w którym ta sama osoba jest właścicielem nieruchomości władnących. Stanowisko niewymagające wskazania stosunku współuprawnienia przy tożsamości właściciela jest uzasadnianie teologiczną redukcją § 47 GBO³⁹. Stosunki współuprawnienia powinny regulować sytuacje konfliktowe, co nie ma miejsca, gdy właścicielem nieruchomości władnących pozostaje ta sama osoba.

³⁴ J. Mayer, *Komentarz do wyroku Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 21.2.2002 r. ...*, s. 289.

³⁵ Tamże.

³⁶ Istotne znaczenie odegrało tu stanowisko judykatury, zob. Bundesgerichtshof, Entscheidungen in Zivilsachen 46, 253, 259, akcentujące bliskość obu stosunków prawnych, wypowiedziane na tle wspólności służebności mieszkania. Blżej H. Kroll, *Das dingliche Wohnungsrecht im Verhältnis zum Mietrecht*, Köln 2004, s. 24-25; A. Rainer, *Das dingliche Wohnungsrecht, Unterhaltungspflicht und Aufwendungsersatz*, Berlin 1996, s. 29.

³⁷ J. Mayer, *Komentarz do wyroku Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 21.2.2002 r. ...*, s. 289.

³⁸ Zob. Landgericht Kassel w wyroku z 26.5.2009, 3T92/09..., s. 377 i nast.

³⁹ J. Mayer, *Komentarz do wyroku Bawarskiego Najwyższego Sądu Krajowego z 21.2.2002 r. ...*, s. 290.

Brak wskazania stosunku współuprawnienia rozstrzygany jest zasadniczo w dwojaki sposób. Oba pozwalają zachować byt służebności. Stanowisko liberalniejsze, niewymagające wyraźnego określenia tego stosunku, zadawała się przyjęciem konstrukcji z § 428 k.c. niem. zgodnie z ogólnym wynikiem wykładni⁴⁰. Według przeciwnej koncepcji mamy w takim przypadku do czynienia z pojedynczymi służebnościami gruntowymi⁴¹. W żadnym zatem wariancie interpretacyjnym nie istnieje zagrożenie utraty prawa.

Uchwycenie istoty wspólności w przypadku wielości podmiotów służebności gruntowej obejmującej wiele nieruchomości władających jest nadzwyczaj skomplikowane także pod rządem prawa polskiego. Potrzebie synchronizacji uprawnień właścicieli nieruchomości władających towarzyszy konieczność uwzględnienia, że służebność gruntowa przysługuje im niepodzielnie. Równolegle trzeba uważać, aby nie przekroczyć zasad *numerus clausus* praw rzeczowych i zobowiązań realnych.

Rozwiązanie usuwające w pewnym zakresie źródło ewentualnych konfliktów między współuprawnionymi stanowi umowne określenie sposobu wykonywania służebności gruntowej. Umowa ta może być zawarta również *per facta concludentia* (art. 60 k.c.).

Pozycja właścicieli może ulec zindywidualizowaniu przez odwołanie się do rozmaitych kryteriów, np. czasu, zakresu przestrzennego. Jeżeli służebność gruntowa obejmuje uprawnienie do pobierania pożytków naturalnych i innych przychodów, w rachubę wchodzi ich umowne rozdzielenie, np. przez podanie ich ilości czy wskazanie ram czasowych. Takie „wewnętrzne” rozgraniczenie nie pozostaje w sprzeczności z zasadą niepodzielności służebności gruntowych. Nie stanowi także niedopuszczalnej „zamaskowanej” zmiany typu służebności gruntowej w osobistą⁴². Zawarta między właścicielami nieruchomości władających umowa wyznaczająca sposób wykonywania wspólnej służebności, po myśli stosowanego w drodze analogii art. 221 k.c., korzysta z rozszerzonej skuteczności, mimo że nie została ujawniona w księdze wieczystej.

⁴⁰ Bliżej Landgericht Traunstein, Rpfleger 1987, s. 242.

⁴¹ Landgericht Düsseldorf, Mitteilungen der Rheinischen Notar-Kammer 1978, s. 19.

⁴² Niem. *verdeckter Typenwechsel*, zob. A. B i e r a n o w s k i, *Służebność mieszkania w prawie szwajcarskim*, KKP 2011, z. 3, s. 694.

Problem narasta w braku porozumienia zainteresowanych. W doktrynie i judykaturze powszechnie akceptowany jest pogląd o ogólnym znaczeniu przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych⁴³. Ugruntowane jest stanowisko aprobujące zastosowanie *per analogiam* przepisów o współwłasności ułamkowej do wielopodmiotowych praw rzeczowych (np. użytkowania)⁴⁴. W tych przypadkach unormowanie art. 197 i nast. k.c. uzyskuje rangę wzorca. A zatem, gdy służebność gruntowa przysługuje kilku osobom, wobec wystąpienia luki w prawie, nasuwa się potrzeba analogicznego zastosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych. Reżim ten nie może być mechanicznie przenoszony na obszar wspólności innych praw. Podejmując próbę adaptacji wzorcowej regulacji art. 197 i nast. k.c. do sytuacji wielości osób występujących jako podmioty tej samej służebności gruntowej, napotykamy komplikacje. Uznając współsłużebność gruntową za prawo w częściach ułamkowych, możemy wpaść w pułapkę naruszenia zasady niepodzielności służebności gruntowych. Trudno doszukiwać się udziałów w służebności gruntowej. Każdy ze współuprawnionych uczestniczy niepodzielnie w całym prawie. Służebność gruntowa zachowuje monolityczną konstrukcję. Wiąże się ona z własnością, a nie z udziałami, nie ulega podziałowi według udziałów. W wielu kwestiach reżim przewidziany w art. 197 i nast. k.c. nie pasuje do współsłużebności gruntowej. Katalog postanowień o współwłasności, które mogłyby znaleźć zastosowanie do relacji prawnej właścicieli nieruchomości władających, jest ubogi. Dość powiedzieć, że nie przystają do służebności gruntowej np. przepisy o podziale w naturze, rozporządzaniu udziałem we wspólnym prawie. Wspólność prawa w przypadku wielości nieruchomości władających ma charakter złożony, determinowany specyfiką służebności gruntowych, niedający się przyporządkować w pełni żadnemu reżimowi współuprawnienia. W relacjach zewnętrznych każdy z właścicieli nieruchomości władających uprawniony jest to wykonywania prawa samodzielnie, np. prze-

⁴³ Zob. Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 390; uchwała SN z 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67 (OSN 1968, nr 1, poz. 3).

⁴⁴ E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 418-419; Z.K. Nowakowski, [w:] *System...*, s. 390.

jeżdżania przez obciążony grunt, czerpania wody ze znajdującej się na nim studni itp. Współuprawnieni nie muszą korzystać ze służebności wspólnie. Z drugiej strony nieadekwatna do omawianej sytuacji jest możliwość znoszenia przez właściciela obciążonej nieruchomości wykonywania służebności przez właściciela którejkolwiek z nieruchomości władnących, ze skutkiem niweczącym ten obowiązek względem pozostałych uprawnionych. Natomiast w sferze wewnętrznej właściciel nieruchomości władnącej powinien przestrzegać prawa przysługującego także właścicielom pozostałych nieruchomości władnących. Niezbędna jest tu synchronizacja. Właściciel nieruchomości władnącej w stosunku zewnętrznym może zrealizować uprawnienie np. do poboru wody czy żwiru w całości (albo w przeważającej części). Uruchamia to roszczenia regresowe. Jeżeli nie została zawarta umowa określająca sposób rozliczeń, pozostałym właścicielom przysługują wobec niego roszczenia o zwrot *in natura* w częściach równych. W razie ewentualnych konfliktów współuprawnieni mogą domagać się rozdzielenia wykonywania służebności gruntowej (analogia z art. 221 k.c.).

V. Zwielokrotnienie i redukcja nieruchomości władnących

Z sytuacją, w której po stronie uprawnionej ze służebności gruntowej występują właściciele lub właściciel wielu nieruchomości władnących, możemy mieć do czynienia zarówno *ab initio*, jak i następnie. Pierwszy przypadek nie powinien nastroczać dylematów. Wątpliwości się wzmagają, gdy strony zamierzają objąć służebnością dodatkową nieruchomość jako nieruchomość władnącą.

Niejasno rysuje się odpowiedź na pytanie o rodzaj czynności prawnej, która doprowadzi do wspomnianego skutku. Przede wszystkim dyskusyjne jest, czy zachowuje wówczas aktualność mechanizm zmiany treści służebności (art. 248 k.c.), czy konieczne staje się ustanowienie nowej służebności. Rzuca to na szereg kwestii (np. formę umowy, wymóg zgody osób trzecich).

Rozwiązanie zakładające konieczność ustanowienia nowej służebności gruntowej na rzecz właścicieli dotychczasowej i „dodawanej” nieruchomości władnącej jest trudne do zaakceptowania. Oczywiście, takiego wariantu nie możemy wykluczyć, ale powoduje on zbędne zamieszanie w treści ksiąg wieczystych i zwiększenie kosztów ustanowienia prawa.

Mechanizm ów nie realizuje przy tym zamierzonego celu. Stronom nie zależy przecież na powołaniu do życia nowego prawa. Nakazanie im ustanowienia nowej „kompleksowej” służebności gruntowej albo konieczność zadowolenia się obciążeniem jedynie na rzecz tej dodatkowej nieruchomości razi brakiem konsekwencji. Dlatego należy poszukiwać innych, adekwatnych rozwiązań.

Za dopuszczalne uważam zawarcie umowy modyfikującej. Przystąpienie właściciela nieruchomości po stronie uprawnionej następuje więc w drodze zmiany treści służebności gruntowej. W tym samym kierunku podąża piśmiennictwo niemieckie⁴⁵. Zmiana ta ma złożoną naturę prawną. Tkwi w niej bowiem jednocześnie rozciągnięcie obowiązku właściciela nieruchomości obciążonej oraz dopuszczenie do prawa łącznego. Z punktu widzenia właściciela nieruchomości władnącej jest równoznaczne z nabyciem prawa.

Wątpliwości pojawiają się także na etapie wyjścia ze wspólności prawa właścicieli poszczególnych nieruchomości władnących. Konsekwencja nakazywałaby przyjęcie takiego samego mechanizmu redukcji. Wiąże się to ze skomplikowanym zagadnieniem relacji zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego (tudzież zwolnienia od służebności, częściowego jej zniesienia) do zmiany jego treści polegającej na zawężeniu podmiotowym bądź przedmiotowym. Nie ma tu miejsca na prezentację tych zawiłości. Poprzestanę na spostrzeżeniu, że bardziej adekwatną drogą jest zrzeczenie się prawa przez właściciela nieruchomości władnącej. Takie zrzeczenie się prowadzi do zaniku służebności gruntowej w zakresie, w jakim istniała ona na korzyść właściciela jednej z wielu nieruchomości władnących. Służebność gruntowa, jako prawo jednolite, nadal obejmuje pozostałe nieruchomości władnące. Wykorzystując mechanizm zrzeczenia się prawa, właściciel mógłby się jednak uwolnić od kosztów utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności (por. art. 289 § 1 k.c.). Zaproponować trzeba rozstrzygnięcie godzące te sprzeczności. W ślad za tym za konieczne uważam uzyskanie zgody pozostałych właścicieli na wyjście ze służebności, jeżeli dotyczy to ich praw (wnioskowanie *a fortiori* z art. 248 § 2 k.c.).

⁴⁵ J. Mayer, [w:] *J. von Staudinger...*, s. 261, z powołaniem się na stanowisko Niemieckiego Instytutu Notarialnego z 3.8.2000, hw-ma M/I/L – § 1018 BGB – 51768.

VI. Uwagi końcowe

Tradycyjnie w ramach służebności gruntowej wyróżnia się nieruchomości obciążoną i nieruchomości władnącą. Przeprowadzone wyżej rozważania pozwalają ujrzeć w służebności gruntowej konstrukcję bardziej rozbudowaną, zwielokrotnioną podmiotowo wskutek istnienia więcej niż jednej nieruchomości władnącej.

Nie jest celem niniejszego artykułu wyczerpujące przedstawienie wszystkich zagadnień odnoszących się do współsłużebności gruntowej. Jest to problematyka rozległa i wielowątkowa, dotąd niepodejmowana w literaturze polskiej. Wymaga ona dodatkowych, pogłębionych badań. Z pewnością są jeszcze zagadnienia niezidentyfikowane. Głównie zadanie autora zostanie zrealizowane, jeżeli zaprezentowane uwagi wywołają refleksję nad dopuszczalnością współsłużebności gruntowej obejmującej wiele nieruchomości władnących i pozwolą wytyczyć dogmatyczne zręby konstrukcji tego prawa. Trudno odmówić tej kwestii doniosłości praktycznej. Doświadczenia niemieckiej praktyki notarialnej i wieczystoksięgowej dowodzą przydatności wielopodmiotowej służebności gruntowej. Takie same korzyści z jej stosowania mogą strony osiągnąć również na gruncie rodzimego porządku prawnego. W tym kontekście nie sposób pomijać obowiązku wyjaśniającego notariusza. Uwzględnienie na etapie redagowania aktu notarialnego różnic między wariantem wielu odrębnych służebności gruntowych a jednolitym prawem umożliwi uniknięcie rozbieżności interpretacyjnych co do sensu prawnego złożonych oświadczeń woli i zwrócenie uwagi stronom na odpowiednie skutki dokonanej czynności prawnej.

Abstract

The present paper concerns plurality of dominant tenements. It focuses on admissibility of contractual creation of easements appurtenant embracing several land properties. This issue has not been analysed in the Polish literature yet.

Dr Adam Bieranowski – Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie.