

Ryszard Czarnecki

Powstanie, pozostanie w mocy, zmiana treści oraz wygaśnięcie służebności gruntowej i osobistej

Palestra 13/4(136), 30-45

1969

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

- część pracy Aleksandra Mogilnickiego o adwokaturze w byłym zaborze rosyjskim⁴,
- praca prof. Stanisława Kasznicy (dra A. Łużyckiego) pt.: „Polskie prawo administracyjne. Pojęcia i instytucje zasadnicze”, wydane konspiracyjnie w formie książkowej w 1943/44,
- podręcznik Stanisława Janczewskiego pt. „Prawo handlowe, wekslowe i czekowe” (wydany w 1946 r. przez firmę „Trzaska, Ewert i Michalski”).

Po wyzwoleniu firma Księgarnia Wydawnicza „Trzaska, Ewert i Michalski” wznowiła działalność w ograniczonym zakresie, przede wszystkim sprzedaży zachowanych w magazynie wydawnictw przedwojennych.

Działalność wydawniczą w Polsce Ludowej przejęły zakłady uspołecznione.

*

„Polskie Wydawnictwo Prawnicze”, działające konspiracyjnie w latach 1942—1944, godne jest wspomnienia jako jeden z wielu przejawów ruchu oporu w Polsce, który zasięgiem swym obejmował niemal wszystkie dziedziny życia zbiorowego.

W podziemnych poczynaniach „Polskiego Wydawnictwa Prawniczego” udział wzięli profesorowie prawa, sędziowie, prokuratorzy i adwokaci, zjednoczeni w niezachwianej wierze w zwycięstwo nad hitlerowską Rzeszą i powodowani wspólną troską o kulturę prawną w wyzwolonej ojczyźnie.

⁴ Część pracy Aleksandra Mogilnickiego o adwokaturze została przekazana autorowi przez Stanisława Janczewskiego.

RYSZARD CZARNECKI

Powstanie, pozostanie w mocy, zmiana treści oraz wygaśnięcie służebności gruntowej i osobistej¹

I. POWSTANIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

1. Służebność gruntowa (art. 285 k.c.) może powstać na mocy umowy, czynności prawnej jednostronnej, w jednym wypadku — w drodze zasiedzenia, na podstawie orzeczenia sądowego, ugody sądowej, a także decyzji organu administracji.

¹ Zakres artykułu został zwężony do kwestii uregulowania służebności gruntowych i osobistych przez przepisy ogólne, m. in. przez przepisy ogólne praw rzeczowych ograniczonych oraz przez przepisy pozakodeksowe. Jeśli chodzi o te ostatnie przepisy, to bez uświadomienia sobie zawartych w nich unormowań spojrzenie na służebności nie jest ani jasne, ani pełne. Przepisy art. 285—305 k.c. i art. 145—146 k.c. są powoływane w tekście w zasadzie tylko dla zaznaczenia, że też regulują daną kwestię.

Natomiast — poza wypadkiem zasiedzenia — żadna służebność nie powstaje *ex lege*². W szczególności żadna służebność nie wypływa ani „z naturalnego położenia miejsca”, ani „z obowiązków nałożonych przez prawo”. Również służebności przewidziane w art. 145 i 151 k.c. nie powstają *ex lege*. Te przepisy prawa sąsiedzkiego przewidują roszczenia o ustanowienie służebności. Na mocy przepisów prawa sąsiedzkiego, *ex lege* istnieją tylko obowiązki i odpowiadające im uprawnienia, przy czym uprawnienia te mogą być uchylane przez służebności bierne. Zarówno służebności, których powstanie przewidują przepisy prawa sąsiedzkiego, jak i służebności bierne nie są wyłączane z reżymu służebności. Tzw. służebności „legalne” wcale nie istnieją³.

Służebność gruntowa nie może już obecnie powstać na mocy jednostronnego oświadczenia właściciela co do obciążenia jednej ze swych nieruchomości na rzecz drugiej i konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Zgodnie z zasadą prawa rzymskiego *nemini res sua servit*, art. 247 k.c. głosi, że ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej. Otóż art. 187 pr. rzecz. zawierał wyjątek od powołanej zasady. Przepis ten miał na celu ułatwienie zbycia lub obciążenia nieruchomości, której eksploatacja wymaga częściowego korzystania z innej nieruchomości. Ponieważ Państwo nie jest zainteresowane w sztucznym popieraniu obrotu nieruchomościami, przytoczony cel nie może być uznany za istotny.⁴ Art. 187 pr. rzecz. nie miał społeczno-gospodarczego uzasadnienia i dlatego jego odpowiednik nie znalazł się w kodeksie cywilnym.

2. Co się tyczy ustanowienia służebności gruntowej na podstawie umowy (art. 245 § 1 w związku z art. 155 § 1 k.c.), to art. 285 § 1 k.c. wypowiada zasadę, że służebność może być ustanowiona na rzecz właściciela nieruchomości, tj. osoby fizycznej lub prawnej, w tym również Skarbu Państwa.

Służebność przysługuje na rzecz całej nieruchomości. Nie może być zatem ustanowiona na rzecz udziału lub części udziału współwłaściciela nieruchomości albo współspadkobiercy, w szczególności w taki sposób, by obciążała innego współwłaściciela albo współspadkobiercę.⁵

Ustanowienie służebności nie zmierza do utrzymania istniejącego stanu prawnego. Jeżeli więc nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, to ustanowienie służebności na rzecz tej całej nieruchomości nie stanowi czynności zachowawczej (art. 209 k.c.).⁶ Ustanowienie służebności jest czynnością, która z reguły przekracza zakres zwykłego zarządu, i dlatego z reguły wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), a w konsekwencji — wszystkich współspadkobierców (art. 1035 w związku z art. 199 k.c.).

² Odmienne: S. Cichosz, T. Szawłowski: Prawa rzeczowe ograniczone, Centralne Zaoczne Studium Nowego Prawa Cywilnego, Rodzinnego i Opiekuńczego 1965, zesz. 11, s. 33.

³ Inaczej na tle prawa rzeczowego S. Szer: Nowe prawo rzeczowe, DPP 1947, nr 5, s. 14.

⁴ Por. J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, 1963, s. 172, s. 146—147.

⁵ Por. S. Breyer: Orzecznictwo w sprawach o służebności gruntowe i inne dostępy do nieruchomości, BMS 1963, nr 5, s. 43. Odmienne: orzec. SW dla m. st. Warszawy z dnia 8 listopada 1958 r. III Cr 1525/58, BMS 1959, nr 4, s. 57—59 oraz M. Rafacz-Krzyżanowska: Spostrzeżenia z praktyki nadzwyczajnoretorycznej na odcinku służebności gruntowych, BMS 1961, nr 2, s. 37.

⁶ W tej kwestii nietrafne jest orzec. SN z dnia 16 lutego 1963 r. III CR 195/62, OSNCP 1964, poz. 19 i OSIPKA 1964, poz. 30.

Na tle konstrukcji ustawy (art. 128 k.c. oraz art. 233 k.c.) służebność może być ustanowiona również na rzecz państwowej osoby prawnej (np. przedsiębiorstwa państwowego), która wykonuje w imieniu własnym względem zarządzanej przez nią części mienia ogólnonarodowego, będącego nieruchomością, uprawnienia płynące z własności państwowej, oraz na rzecz użytkownika wieczystego gruntu stanowiącego własność państwową.⁷

W charakterze wyjątku od zasady, że służebność może być ustanowiona na rzecz właściciela nieruchomości, art. 175 pr. rzecz. przewidywał, iż służebność może być ustanowiona także na rzecz każdoczesnego właściciela oznaczonego przedsiębiorstwa. Wkrótce po wejściu w życie prawa rzeczowego podkreślano, że powołany przepis stanowi oryginalną koncepcję polskiego ustawodawcy⁸, pewną innowację.⁹ W miarę jednak pogłębiania się przemian społeczno-gospodarczych, poglądy co do przydatności art. 175 pr. rzecz. ulegały zmianie. Otóż jeśli chodzi o przedsiębiorstwo państwowe, to potrzebom, które art. 175 pr. rzecz. miał na względzie, można uczynić zadość na podstawie art. 128 § 2 w związku z art. 285 § 1 k.c., a ponadto na podstawie art. 4 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94). Z art. 175 pr. rzecz. korzystałyby więc głównie przedsiębiorstwa prywatne. Zresztą w obecnych stosunkach przepis ten nie miałby dla przedsiębiorstw prywatnych praktycznego znaczenia¹⁰. Art. 175 pr. rzecz. nie harmonizował zatem z istniejącymi stosunkami gospodarczymi i dlatego jego odpowiednik nie znalazł się w kodeksie cywilnym. Obecnie wyjątek od powołanej wyżej zasady normuje m. in. art. 286 k.c. Por. też art. 146 k.c.

Służebność obciąża nieruchomość stanowiącą odrębny przedmiot własności (art. 285 § 1 k.c.) osoby fizycznej lub osoby prawnej, także Skarbu Państwa, obciąża zatem całą nieruchomość. Służebność nie może więc obciążyć udziału lub części udziału współwłaściciela nieruchomości albo współspadkobiercy, w szczególności na rzecz innego współwłaściciela albo współspadkobiercy.

Obciążenie nieruchomości służebnością nie jest czynnością zachowawczą (art. 209 k.c.). Obciążenie to stanowi częściową alienację uprawnień, a więc — rozporządzenie. Dlatego wymaga ono zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), a w konsekwencji również wszystkich współspadkobierców (art. 1035 w związku z art. 199 k.c.). Ponadto służebność może obciążyć uprawnienia przewidziane w art. 128 § 2 k.c. oraz wieczyste użytkowanie gruntu.

Ustanowienie służebności na podstawie umowy może dojść do skutku także z zastrzeżeniem terminu albo pod warunkiem (art. 254 § 2 w związku z art. 157 k.c.).

Do powołania służebności do życia przez umowę wystarcza, żeby stanowiące składnik tej umowy oświadczenie właściciela nieruchomości, który ustanawia służebność, było złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 k.c.). Oświadczenie właściciela nieruchomości, na rzecz którego następuje ustanowienie służebności, może być złożone nawet w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Jeżeli nieruchomość obciążana służebnością ma urzędzoną księgę wieczystą, to wpłynięcie do państwowego biura notarialnego, prowadzącego tę księgę, dokumentu w formie aktu no-

⁷ Dalej idzie J. Goławska: Zbywanie, obciążanie i wydzierżawianie nieruchomości państwowych, PUG 1962, nr 12, s. 397.

⁸ Por. S. Szer: Nowe prawo rzeczowe, DPP 1947, nr 5, s. 15.

⁹ Por. J. Wasilkowski: Prawa rzeczowe ograniczone, PN 1947, nr 9—10, s. 180—181.

¹⁰ Por. J. Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, 1957, s. 229 oraz Zarys prawa rzeczowego, s. 172—173.

tarialnego zawierającego oświadczenie właściciela nieruchomości, który ustanawia służebność, zastępuje złożenie tego oświadczenia właścicielowi nieruchomości, na rzecz którego dochodzi do ustanowienia służebności (art. 126 § 1 pr. rzecz.). Służebność zostaje powołana do życia na podstawie samej umowy. Umowa ma charakter konstytutywny i z reguły wywiera skutek rzeczowy (art. 245 § 1 w związku z art. 155 § 1 k.c.). W konsekwencji wpis do księgi wieczystej ma znaczenie tylko deklaratywne.¹¹

Jeżeli osoba, która składa oświadczenie co do ustanowienia służebności, nie jest właścicielem nieruchomości, służebność powstaje jedynie wtedy, gdy nieruchomość ma urządzoną księgę wieczystą i zachodzą przesłanki przewidziane w art. 20 pr. rzecz.¹²

3. Służebność gruntowa może być też ustanowiona na mocy czynności prawnej jednostronnej, mianowicie przez testament, jeżeli spadkodawca obciąża nieruchomość wchodzącą w skład rozrządzanego majątku na rzecz innej nieruchomości.

4. Wypadek nabycia służebności gruntowej przez zasiedzenie normuje art. 292 k.c.

5. Służebność gruntowa powstaje na podstawie orzeczenia sądowego w razie uwzględnienia roszczenia o ustanowienie służebności, przysługującego stosownie do przepisów art. 145, 146 i 151 k.c. W postanowieniu o zniesieniu współwłasności sąd może przy podziale gruntu obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami (art. 212 § 1 k.c.). Źródłem powstania służebności może być też postanowienie działowe (art. 1058 i 1035 w związku z art. 212 § 1 k.c.). Nie jest wreszcie wyłączone powstanie służebności w wyniku uwzględnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej o ustanowienie służebności (art. 390 § 2 w związku z art. 389 k.c.).

Ponadto służebność gruntowa powstaje na mocy ugody sądowej (art. 223, 184—185 k.p.c.).

6. Według art. 4 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości — wywłaszczenie może polegać także na ograniczeniu prawa własności. Wywłaszczenie przez ograniczenie prawa własności sprowadza się do obciążenia nieruchomości (pozostającej nadal we władaniu dotychczasowego podmiotu) m. in. służebnością gruntową na rzecz Państwa, organu administracji, instytucji państwowej lub przedsiębiorstwa państwowego.¹³

II. POZOSTANIE W MOCY SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

1. Ustawa przewiduje szereg sytuacji, w których wygasają obciążenia nieruchomości.

Jednakże pomimo nabycia pierwotnego nieruchomości obciążonej, spełnienia się przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, dalej, uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości obciążonej, wreszcie wyrażonej w niektórych ustawach zasady co do wygaśnięcia obciążeń nieruchomości — służebności gruntowe pozostają niekiedy w mocy.

¹¹ Por. np. orzeczn. SN z dnia 4 lipca 1960 r. I CR 347/60, OSPiKA 1962, poz. 70 i OSN 1962, poz. 126.

¹² Por. J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, s. 142.

¹³ Por. W. Ramus: Prawo wywłaszczeniowe — Komentarz, wyd. II, 1965, s. 27.

2. Otóż w charakterze wyjątku od zasady, że nabycie pierwotne nieruchomości obciążonej następnie w stanie wolnym od obciążenia (por. niżej pkt IV ust. 6), służebność gruntowa nie wygasa, gdy wynika to z przepisu ustawy lub z istoty i funkcji danego sposobu nabycia własności. W szczególności służebność nie wygasa w razie nabycia własności nieruchomości obciążonej przez przemilczenie oraz przez zasiedzenie.¹⁴

3. Pomimo spełnienia się przesłanek przewidzianych w art. 20 pr. rzecz. nabywca nieruchomości nie może się zasłaniać rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do nie ujawnionej w księdze wieczystej służebności gruntowej, która została ustanowiona w związku z przebudową ustroju rolnego lub w związku z wykonaniem narodowego planu gospodarczego, a także w odniesieniu do służebności drogowej (art. 145 k.c.) i służebności budynkowej (art. 151 k.c.).

Służebność gruntowa obciąża zawsze całą nieruchomość. Utrzymuje się więc w mocy w stosunku do wszystkich współwłaścicieli dopóty, dopóki utrzymuje się w mocy choćby w stosunku do jednego z tych współwłaścicieli. Dlatego też w razie nabycia na współwłasność całej nieruchomości obciążonej służebnością nie ujawnioną w księdze wieczystej, służebność utrzymuje się w mocy na całej nieruchomości, jeżeli choćby jeden z nabywców nie może się powołać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W wypadku zaś nabycia udziału we współwłasności nieruchomości obciążonej służebnością nie ujawnioną w księdze wieczystej, służebność ta utrzymuje się w mocy na całej nieruchomości, jeżeli w rękach zbywcy pozostaje reszta udziału we współwłasności tej nieruchomości¹⁵.

4. W charakterze wyjątku od zasady wypowiedzianej w art. 1000 § 1 k.p.c. pozostaje w mocy służebność gruntowa znajdująca pełne pokrycie w cenie nabycia (art. 1000 § 3 k.p.c.), służebność, której przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami (art. 1000 § 3 k.p.c.), dalej służebność, która wprowadzając nie czyni żadość żadnej z tych przesłanek, jednakże jest dla nieruchomości władnącej konieczna, a nie obciąża w sposób istotny wartości nieruchomości obciążonej (art. 1001 k.p.c.), ponadto — bez względu na przesłanki, o których mowa — służebność ustanowiona w związku z przebudową ustroju rolnego lub w związku z wykonaniem narodowego planu gospodarczego, służebność drogowa i służebność budynkowa (art. 1000 § 2 k.p.c.).

5. Pomimo wyrażenia w niektórych ustawach zasady co do wygaśnięcia obciążeń nieruchomości, służebności gruntowe w wielu wypadkach pozostają w mocy.

Otóż art. 18 dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 z późn. zm.) głosi, że nabywca otrzymuje od Skarbu Państwa ziemię w stanie wolnym od ciężarów, przy czym odpowiedzialność Skarbu Państwa za dotychczasowe „obdłużenie hipoteczne” będzie uregulowane odrębnym dekretem. Zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 10, poz. 51 ze zm.), długi niehipotekowane nie obciążają Skarbu Państwa. Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w składzie 7 sędziów z dnia 24 marca 1962 r. 1 CO

¹⁴ Por. orzeczn. SN z dnia 29 grudnia 1967 r. III CR 59/67, OSNCP 1968, poz. 128.

¹⁵ Por. orzeczn. SN z dnia 4 lipca 1960 r. 1 CR 347/60, OSPiKA 1962, poz. 70 i OSN 1962, poz. 128.

Co do ustanowienia służebności na podstawie umowy i takiegoż obciążenia służebnością wtedy, kiedy nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności — por. wyżej pkt I ust. 2.

1/62 (OSNCP 1963, poz. 29) wyjaśnił powołane przepisy w ten sposób, że Skarbu Państwa nie obciążają jedynie długi niehipotekowane, a zatem obciążają go wszelkie prawa rzeczowe ujawnione w księdze hipotecznej (gruntowej), w tym również służebności gruntowe ujawnione w tej księdze. Jednakże w myśl art. 1 ust. 2 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233), przy wpisywaniu własności na rzecz Skarbu Państwa, spośród służebności trwających nadal pozostają te, które decyzją organu administracji zostały utrzymane w mocy.

Również według art. 5 dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 49, poz. 279 ze zm.) oraz według art. 2 ust. 2 dekretu z dnia 5 września 1947 r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostającego po osobach przesiedlonych do ZSRR (Dz. U. Nr 59, poz. 318; zm.: Dz. U. z 1949 r. Nr 53, poz. 404), nieruchomości Skarbu Państwa są obciążone tymi służebnościami gruntowymi, które decyzją organu administracji zostały utrzymane w mocy. Por. też art. 6 ust. 3 dekretu z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 66, poz. 410).

Z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o umorzeniu niektórych długów i ciężarów (Dz. U. Nr 17, poz. 72) wynika, że od dnia wejścia w życie tej ustawy wyłączone jest w wyżej wskazanych wypadkach zapadnięcie decyzji co do utrzymania w mocy służebności gruntowej.

Powołana ustawa nie wymienia dekretu z dnia 27 lipca 1949 r. o przejściu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich położonych w niektórych powiatach województwa białostockiego, lubelskiego, rzeszowskiego i krakowskiego (Dz. U. Nr 46, poz. 339), a art. 2 ust. 1 tegoż dekretu głosi, że nieruchomości objęte jego dyspozycją są obciążone tymi służebnościami gruntowymi, które decyzją organu administracji zostały utrzymane w mocy. Pominięcie wspomnianego wypadku przez przepis art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. zdaje się być wynikiem przeoczenia ustawodawcy. W istocie również i ten wypadek podlega reżymowi z art. 1 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Ponadto w myśl art. 1 ust. 2 pkt 2 i 3 cyt. wyżej ustawy z dnia 12 marca 1958 r. (Dz. U. Nr 17, poz. 72) trwają nadal służebności gruntowe obciążające nieruchomości przejęte na własność Państwa na podstawie dekretu z dnia 12 grudnia 1944 r. o przejściu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 15, poz. 82) oraz służebności gruntowe wymienione w art. 5 ust. 1 dekretu z dnia 24 kwietnia 1952 r. o zniesieniu fundacji (Dz. U. Nr 25, poz. 172), tj. służebności na rzecz gospodarstw małorolnych i średniorolnych.

Służebności gruntowe pozostają w mocy także w wypadkach przewidzianych w innych przepisach.

Mianowicie według art. 6 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3, poz. 17) pozostają nadal te służebności gruntowe, które w chwili ich powstania były gospodarczo uzasadnione.

Zgodnie z § 4 ust. 2 i 3 oraz § 5 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1951 r. w sprawie przekazywania rolniczym spółdzielniom produkcyjnym nieruchomości rolnych stanowiących własność Państwa (Dz. U.

Nr 10, poz. 77), spółdzielnia produkcyjna przejmuje odpowiedzialność za niektóre służebności gruntowe obciążające nieruchomość państwową, a mianowicie za służebności określone w decyzji o przekazaniu spółdzielni tej nieruchomości do użytkowania.

Stosownie do art. 15 ust. 1 dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1959 r. Nr 14, poz. 78), pozostają nadal służebności gruntowe obciążające gospodarstwa rolne (działki pracownicze, rzemieślnicze), które, jako opuszczone przez właścicieli przed wejściem w życie dekretu, przeszły na własność Państwa. Z kolei, w myśl art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o zmianie dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1961 r. Nr 32, poz. 161) oraz w myśl § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1961 r. w sprawie opuszczonych gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 39, poz. 198), nieruchomości wymienione w tych przepisach a opuszczone przez właścicieli po dniu 28 kwietnia 1955 r. i na tej podstawie przejęte na własność Państwa są obciążone tymi służebnościami gruntowymi, które decyzja organu administracji utrzymała w mocy.¹⁶

Według art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132), służebności gruntowe zostają utrzymane w mocy wtedy, kiedy umowa sprzedaży zawiera takie postanowienie.

Z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz. U. Nr. 11, poz. 37) wynika, że pozostają nadal służebności gruntowe obciążające składniki majątkowe przedsiębiorstwa przejętego na własność Państwa.

Służebności gruntowe trwają też nadal stosownie do niektórych przepisów wydanych bądź równocześnie, bądź też po wejściu w życie ustawy z dnia 12 marca 1958 r. (Dz. U. Nr 17, poz. 72).

Otóż według art. 25 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94), pozostaje nadal służebność gruntowa obciążająca nieruchomość wywłaszczoną, jeżeli pomiędzy ubiegającym się o wywłaszczenie a osobą, której przysługuje służebność gruntowa, została zawarta umowa zawierająca takie postanowienie. Poza tym, w myśl art. 22 ust. 1 pkt 1 powołanej ustawy, nieruchomość wywłaszczoną obciążają te służebności gruntowe, które decyzja o wywłaszczeniu utrzymała w mocy. Por. też art. 32 ust. 1 tej ustawy.

Podobnie stanowi art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 12 marca 1959 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz o uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71, zm.: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 168). Mianowicie nieruchomości przejęte na własność Państwa są obciążone tymi służebnościami gruntowymi, które decyzja organu administracji zostały utrzymane w mocy.

Zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 31, poz. 138; zm.: Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 47 i Nr 32, poz. 159), trwają nadal na gruncie słu-

¹⁶ Por. J. Paliwoda: Rola aktu administracyjnego w kształtowaniu stosunków własnościowych w rolnictwie, 1965, s. 131-134.

żebności gruntowe obciążające nieruchomości objęte podziałem, jeżeli decyzja organu administracji nie stanowi inaczej.

Stosownie do art. 161 § 1 k.c. oraz art. 1068 § 1 k.c. w związku § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 45, poz. 304), pozostają nadal służebności gruntowe obciążające nieruchomość, która jako nadwyżka obszaru została przejęta na własność Państwa.

Według art. 9 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 3, poz. 13), na gruntach poddanych scaleniu lub wymianie pozostają te służebności gruntowe, o których nie wspomina decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany. Por. też art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 17 lutego 1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 11, poz. 67).

Artykuł 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o przymusowym wykupie nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 3, poz. 14) oraz art. 16 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z tej samej daty o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz. U. Nr 3, poz. 15) głoszą, że nieruchomości objęte dyspozycją wspomnianych przepisów, po ich przejściu na własność Państwa, są obciążone tymi służebnościami gruntowymi, które decyzją organu administracji zostały utrzymane w mocy.

III. ZMIANA TREŚCI SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

Do zmiany treści służebności gruntowej może dojść na podstawie umowy, orzeczenia sądowego i decyzji organu administracji.

Natomiast ze względu na zasadę wyrażoną w art. 247 k.c. oraz ze względu na brak w kodeksie cywilnym odpowiednika art. 187 pr. rzecz. źródłem zmiany treści służebności gruntowej nie może już być jednostronne oświadczenie właściciela nieruchomości władnącej i obciążonej.

Według art. 248 § 1 k.c., do zmiany treści służebności gruntowej potrzebna jest umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości władnącej a właścicielem nieruchomości obciążonej. Umowa nie wymaga formy szczególnej. Jeżeli jednak służebność jest ujawniona w księdze wieczystej, wchodzi w rachubę art. 20 pr. o ks. wiecz. Zmiana treści służebności następuje na mocy umowy, a jeżeli służebność jest ujawniona w księdze wieczystej — w wyniku wpisu zmiany do tej księgi (art. 115 pr. rzecz.).

Zmianę treści służebności gruntowej wskutek orzeczenia sądowego normują art. 290 § 3 i 291 k.c.

W szeregu wypadków, do zmiany treści służebności gruntowej dochodzi na podstawie decyzji organu administracji. Już decyzja o utrzymaniu w mocy służebności jako niezbędnej może mieścić w sobie zmianę treści tej służebności.

W szczególności według art. 1 ust. 3 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpiśnięciu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233), treść utrzymanej w mocy służebności gruntowej mogła być zmieniona decyzją organu administracji stosownie do potrzeb nowo utworzonego gospodarstwa. Z kolei w myśl art. 6 ust. 3 dekretu z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 66, poz.

410), granice treści utrzymanej w mocy służebności gruntowej ustalała decyzja organu administracji. Por. też art. 2 ust. 3 tego dekretu.

Z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o umorzeniu niektórych długów i ciężarów (Dz. U. Nr 17, poz. 72) wynika, że od dnia wejścia w życie tej ustawy wyłączone jest w wyżej wskazanych wypadkach zapadnięcie decyzji co do zmiany treści służebności gruntowej.

Według art. 4 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94), wywłaszczenie może polegać m.in. na ograniczeniu innego niż własność prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie przez ograniczenie prawa rzeczowego ograniczonego jest skierowane nie przeciwko właścicielowi nieruchomości, lecz przeciwko osobie, której to prawo przysługuje. Jeśli chodzi o służebność gruntową, to wspomniane wywłaszczenie polega na zmianie treści służebności w celu zwięźszenia tej treści.

W myśl art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 31, poz. 138; zm.: Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 47 i Nr 32, poz. 159), sposób wykorzystywania służebności gruntowej może być zmieniony decyzją organu administracji.

Z reguły, skutkiem ostatecznej decyzji organu administracji jest konstytutywna zmiana treści służebności także wtedy, gdy służebność jest ujawniona w księdze wieczystej; wówczas wpis zmiany ma tylko charakter deklaracyjny, chociaż przepisy szczególne mogą stanowić inaczej.

IV. WYGAŚNIĘCIE SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ

1. Wygaśnięcie służebności gruntowej następuje w razie upływu terminu końcowego lub spełnienia się warunku rozwiązującego, w wypadku zrzeczenia się służebności przez właściciela nieruchomości władnącej, wobec przejścia służebności na właściciela nieruchomości obciążonej lub nabycia nieruchomości obciążonej przez właściciela nieruchomości władnącej, w wypadku niewykonywania służebności, w zasadzie — jeżeli doszło do nabycia pierwotnego nieruchomości obciążonej, z reguły — wskutek uzasadnionego powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, z reguły — w wyniku egzekucji z nieruchomości obciążonej, na podstawie orzeczenia sądowego, na mocy samej ustawy (*ex lege*), stosownie do decyzji organu administracji.

Według § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1951 r. w sprawie przekazywania rolniczym spółdzielniom produkcyjnym nieruchomości rolnych stanowiących własność Państwa (Dz. U. Nr 10, poz. 77), spółdzielnia produkcyjna nie przejmuje odpowiedzialności za niektóre służebności gruntowe obciążające nieruchomość państwową przekazaną spółdzielni do użytkowania. Treść tego przepisu nie daje wystarczającej podstawy do uznania, że wygasły służebności za które spółdzielnia nie przejęła odpowiedzialności. Rozważany przepis ma na względzie jedynie swoiste zawieszenie wykonywania tych służebności.

2. W wypadku gdy służebność została powołana do życia przez umowę zawierającą postanowienie co do terminu końcowego albo warunku rozwiązującego, nadejście terminu albo spełnienia się warunku powoduje wygaśnięcie służebności. To wygaśnięcie *ipso iure*, nie jest objęte dyspozycją art. 125 § 1 pr. rzecz. Wygasa więc także służebność ujawniona w księdze wieczystej. Wykreślenie (por. jednak art. 28 pr. o ks. wiecz.) ma charakter tylko deklaracyjny.¹⁷

¹⁷ Por. J. Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego, s. 146.

3. Stosownie do art. 246 k.c. zrzeczenie się służebności gruntowej przez właściciela nieruchomości władnącej sprawia, że prawo to wygasa. Wspomniane zrzeczenie się jest czynnością prawną jednostronną. Wygaśnięcie służebności następuje na podstawie zrzeczenia się złożonego właścicielowi nieruchomości obciążonej. Samo zrzeczenie się nie wymaga formy szczególnej. Jeżeli jednak służebność jest ujawniona w księdze wieczystej, to zrzeczenie się powinno być zawarte w dokumencie z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 20 pr. o ks. wiecz.). Wpłynięcie takiego dokumentu do państwowego biura notarialnego prowadzącego księgę wieczystą zastępuje złożenie zrzeczenia się właścicielowi nieruchomości obciążonej (art. 126 § 2 pr. rzecz.). Dopiero wykreślenie służebności z księgi wieczystej wywołuje skutek konstytutywny (art. 125 § 1 pr. rzecz.).

4. Ze względu na zasadę wyrażoną w art. 247 k.c. i brak w kodeksie cywilnym odpowiednika art. 187 pr. rzecz., służebność gruntowa wygasa, jeżeli dochodzi do połączenia w jednej osobie służebności i własności nieruchomości obciążonej.

5. Wygaśnięcia służebności wskutek niewykonywania dotyczy art. 293 k.c.

6. W wypadku nabycia pierwotnego nieruchomości obciążonej, własność tej nieruchomości przechodzi na nabywcę — ze względu na brak następstwa prawnego pomiędzy dotychczasowym a nowym właścicielem — w zasadzie w stanie wolnym od obciążeń. Tym samym służebność gruntowa wygasa. Jednakże co do istotnych wyjątków od tej zasady por. wyżej pkt II ust. 2.

7. W myśl art. 20 pr. rzecz. treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego, kto nabywa własność przez czynność prawną w dobrej wierze i pod tytułem odpłatnym od osoby, na rzecz której to prawo było wpisane w księdze wieczystej. Sformułowanie art. 20 pr. rzecz. co do „treści księgi wieczystej” oznacza, że gdy według tej treści nabywane prawo jest wolne od obciążeń, a zachodzą przesłanki ze wspomnianego przepisu, to nabycie prawa następuje bez obciążeń. Jeżeli więc nabywca uzyskuje własność nieruchomości, która jest obciążona służebnością, ale to obciążenie nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, to w razie spełnienia się przesłanek z art. 20 pr. rzecz. nabywa własność nieruchomości wolną od obciążenia służebnością. Skuteczne zatem powołanie się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych prowadzi do wygaśnięcia służebności¹⁸ (co do wyjątków — por. pkt II ust. 3).

8. Artykuł 100 § 1 k.p.c. wypowiada zasadę, że w wyniku egzekucji z nieruchomości obciążonej, mianowicie z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, wygasają ciężące na wspomnianej nieruchomości te służebności gruntowe, które nie są ujawnione w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów i które nie zostały zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed rozpoczęciem licytacji, a spośród służebności ujawnionych lub zgłoszonych te, które nie znajdują pełnego pokrycia w cenie nabycia. Wygaśnięcie służebności stosownie do postanowienia o przysądzeniu własności nie jest objęte dyspozycją art. 125 § 1 pr. rzecz. Wygasa więc także służebność ujawniona w księdze wieczystej; wykreślenie służebności z tej księgi ma jedynie charakter deklaratywny.

¹⁸ Tak: W. Prądzyński: Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, PN 1948, nr 9—10, s. 224; orzeczn. SN z dnia 4 lipca 1960 r. 1 CR 347/60, OSPIKA 1962, poz. 70 i OSN 1962, poz. 128; orzeczn. SN z dnia 29 grudnia 1967 r. III CR 59/67, OSNCP 1968, poz. 128. Odmienne: J. Witecki: Odpowiedz na pytanie prawne, PiP 1948, nr 11, s. 127—128; A. Stelmachowski: Głosa do orzeczn. SN z dnia 4 lipca 1960 r. 1 CR 347/60, OSPIKA 1962, s. 415—417; A. Szpunar: Uwagi o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, PiP 1963, nr 8—9, s. 277—278.

9. Wygaśnięcie służebności na mocy orzeczenia sądowego przewidują też art. 290 § 1 i 2, 294 oraz 295 k.c.

10. Jeśli chodzi o wygaśnięcie służebności gruntowej *ex lege* lub w myśl decyzji organu administracji, to według art. 18 dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13) w związku z § 8 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 10, poz. 51 ze zm.), *ex lege* wygasły służebności gruntowe ciężące na nieruchomościach przejętych na cele reformy rolnej, jeżeli nie były ujawnione w księdze gruntowej (hipotecznej).

Z kolei, stosownie do art. 1 ust. 2 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233), stosownie do art. 5 dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 49, poz. 279 ze zm.) w związku z art. 6 ust. 3 dekretu z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 66, poz. 410) oraz stosownie do art. 2 ust. 2 dekretu z dnia 5 września 1947 r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do ZSRR (Dz. U. Nr 59, poz. 318; zm.: Dz. U. z 1949 r. Nr 53, poz. 404) — wygasły te służebności gruntowe obciążające nieruchomości wymienione w powołanych przepisach, które decyzją organu administracji nie zostały utrzymane w mocy, przy czym według art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o umorzeniu niektórych długów i ciężarów (Dz. U. Nr 17, poz. 72), we wszystkich tych wyżej wskazanych wypadkach wygaśnięcie służebności gruntowych, co do których nie zapadły decyzje, nastąpiło *ex lege* najpóźniej z dniem wejścia w życie wspomnianej ustawy.¹⁹ Dotyczy to także sytuacji, którą ma na względzie art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 27 lipca 1949 r. o przejęciu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich położonych w niektórych powiatach województwa białostockiego, lubelskiego, rzeszowskiego i krakowskiego (Dz. U. Nr 46, poz. 339).

Ponadto na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 12 marca 1958 r., *ex lege* wygasły służebności gruntowe obciążające nieruchomości ziemskie zniesionych fundacji — poza służebnościami wymienionymi w art. 5 ust. 1 dekretu z dnia 24 kwietnia 1952 r. o zniesieniu fundacji (Dz. U. Nr 25, poz. 172).

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3, poz. 17) wygasły te służebności gruntowe, które zostały umorzone, jako gospodarczo nieuzasadnione.

Stosownie do art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o przejęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego (Dz. U. Nr 9, poz. 87), *ex lege* wygasły służebności gruntowe obciążające nieruchomości ziemskie, które na mocy tej ustawy przeszły na własność Państwa.

¹⁹ Por. R. Czarniecki: Głos w dyskusji, Sesja dwudziestolecia Sądu Najwyższego w Polsce Ludowej, 1967, s. 220.

W myśl art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o zmianie dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1961 r. Nr 32, poz. 161) oraz w myśl § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1961 r. w sprawie opuszczonych gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 31; poz. 198), wygasły służebności gruntowe obciążające nieruchomości wymienione w tych przepisach a opuszczone przez właścicieli po dniu 28 kwietnia 1955 r., jeżeli nastąpiło przejęcie nieruchomości na własność Państwa, decyzją zaś organu administracji służebności gruntowe nie zostały utrzymane w mocy.

Z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132) wynika, że *ex lege* wygasły te służebności gruntowe obciążające przedmiot sprzedaży, co do których umowa sprzedaży nie zawiera odmiennego lub żadnego postanowienia.

Stosownie do art. 32 ust. 1 w związku z art. 22 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94), z chwilą ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości wywłaszczonej podlegają wykreśleniu te wszystkie ciężące na niej służebności gruntowe, które decyzją o wywłaszczeniu nie zostały utrzymane w mocy. Ponadto w myśl art. 4 powołanej ustawy wywłaszczenie może polegać m.in. na całkowitym odjęciu innego niż własność prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie przez odjęcie służebności gruntowej jest skierowane nie przeciwko właścicielowi nieruchomości, lecz przeciwko osobie, której to prawo przysługuje.²⁰

Zgodnie z art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71; zm.: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 168), wygasły te służebności gruntowe obciążające nieruchomości przejęte na własność Państwa, które decyzją organu administracji nie zostały utrzymane w mocy.

W myśl art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 31, poz. 138; zm.: Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 47 i Nr 32, poz. 159), wygasły te służebności gruntowe, co do których tak stanowi decyzja organu administracji.

Według art. 9 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 3, poz. 13) wygasły te służebności gruntowe obciążające grunty poddane scaleniu lub wymianie, które wyszczególnia decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany.

Z art. 11 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o przymusowym wykupie nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 3, poz. 14) oraz z art. 16 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z tej samej daty o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz. U. Nr 3, poz. 15) wynika, że wygasły te służebności gruntowe obciążające nieruchomości wymienione w tych przepisach, które przeszły na własność Państwa, jeżeli decyzją organu administracji nie zostały utrzymane w mocy.

Z reguły spełnienie się przesłanek ustawy albo zapadnięcie ostatecznej decyzji organu administracji pociąga za sobą konstytutywne wygaśnięcie służebności

²⁰ Por. W. Ramus: Prawo wywłaszczeniowe — Komentarz, s. 28.

także wtedy, gdy służebność jest ujawniona w księdze wieczystej. Przepisy szczególne mogą jednak stanowić inaczej.

V. POWSTANIE SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Służebność osobista (art. 296 k.c.) może powstać na mocy umowy, czynności prawnej jednostronnej, orzeczenia sądowego, ugody sądowej, a także decyzji organu administracji.

Kodeksowi cywilnemu nie jest już znana instytucja nabycia służebności przez zasiedzenie *secundum tabulas*. Dopuszczalność nabycia służebności osobistej przez zasiedzenie według innych przesłanek wyłącza art. 304 k.c.

Służebność osobista nie powstaje też *ex lege*.

2. Jeżeli służebność osobista jest powołana do życia na podstawie umowy, to najczęściej na podstawie umowy o dożywocie. W wypadku takim uprawnienie wpływające ze służebności stanowi składnik treści prawa dożywocia (art. 908 § 2 k.c.).

3. Do ustanowienia służebności osobistej w wyniku czynności prawnej jednostronnej, mianowicie przez testament, odnosi się odpowiednio uwaga pod pkt I ust. 3.

4. Powstanie służebności osobistej na mocy postanowienia sądowego dopuszcza art. 146 k.c. Nie jest też wyłączone ustanowienie tej służebności w wyniku uwzględnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej o ustanowienie służebności (art. 390 § 2 w związku z art. 389 k.c.). Por. też art. 1083 k.c. przewidujący uprawnienie, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o służebności mieszkania.

Ponadto służebność osobista powstaje na mocy ugody sądowej (art. 223, 184—185 k.p.c.).

5. Decyzja organu administracji stanowi źródło powstania służebności osobistej, mianowicie mieszkania, w wypadku przewidzianym w art. 4 ust. 3 pkt 1 w związku z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz. U. Nr 3, poz. 15).

VI. POZOSTANIE W MOCY SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

1. Służebności osobiste, pomimo powstania sytuacji, w których z reguły wygasają obciążenia nieruchomości, pozostają jednak w mocy: wtedy kiedy nabywca nieruchomości nie może zasłonić się rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, w kilku wypadkach pomimo uprawomocnienia się postanowienia o przyśądzeniu własności nieruchomości obciążonej, wreszcie w kilku dalszych sytuacjach.

2. Chociaż zostają spełnione przesłanki z art. 20 pr. rzecz., nabywca nieruchomości nie może zasłonić się rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do nie ujawnionej w księdze wieczystej służebności drogowej osobistej (art. 146 k.c.).

3. Pomimo uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości obciążonej, pozostaje w mocy służebność osobista znajdująca pełne pokrycie w cenie nabycia (art. 1000 § 3 k.p.c.), służebność, której przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami (art. 1000 § 3 k.p.c.), bez względu zaś na przesłanki, o których mowa, służebność drogowa osobista (art. 1000 § 2 pkt 3 k.p.c.).

Co się tyczy wspomnianych wyżej dalszych sytuacji, to w myśl art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132) służebność osobista zostaje utrzymana w mocy w wypadku, gdy umowa sprzedaży zawiera takie postanowienie. Również art. 25 oraz art. 22 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94) przewidują możliwość dalszego trwania służebności osobistych. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 22 maja 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 31, poz. 138; zm.: Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 47 i Nr 32, poz. 159), służebności osobiste obciążające nieruchomości objęte podziałem przechodzą na działki, które otrzymał właściciel w wyniku podziału.

Wreszcie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 3, poz. 13) głosi, że służebności osobiste wpisane do ksiąg wieczystych przenosi się z gruntów poddanych scaleniu lub wymianie na grunty wydzielone w wyniku scalenia lub wymiany.

VII. ZMIANA TREŚCI SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

Zmiana treści służebności osobistej może nastąpić na podstawie umowy, orzeczenia sądowego lub decyzji organu administracji.

Jeśli chodzi o zmianę treści służebności na mocy orzeczenia sądowego (art. 290 § 3, 291 k.c.), to do zmiany treści służebności osobistej — poza wypadkiem zmiany treści służebności drogowej osobistej (art. 146 k.c.) — nie stosuje się art. 290 § 3 k.c. w części dotyczącej potrzeby zmiany wywołanej podziałem nieruchomości władnącej. Ponadto ze względu na terminowy charakter służebności osobistej (art. 299 k.c.) wynagrodzenie uprawnionego ze służebności (art. 297 w związku z art. 291 k.c.) powinno się wyrażać wartością uszczuplenia uprawnienia za krótszy okres niż przy służebności gruntowej. Poza tym do zmiany treści służebności osobistej ma odpowiednie zastosowanie zarówno art. 290 § 3 k.c., jak i art. 291 k.c.

Zmianę treści służebności osobistej przewiduje art. 4 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. Nr 18 z 1961 r., poz. 94). Do zmiany treści służebności może też dojść w wyniku podziału terenów dla budownictwa, scalenia lub wymiany.

VII. WYGAŚNIĘCIE SŁUŻEBNOŚCI OSOBISTEJ

1. Wygaśnięcie służebności osobistej następuje w razie upływu terminu końcowego albo spełnienia się warunku rozwiązującego, w wypadku zrzeczenia się służebności przez uprawnionego, wobec nabycia nieruchomości obciążonej przez uprawnionego, w wypadku niewykonywania służebności, w zasadzie — wskutek uzasadnionego powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, z reguły — w wypadku egzekucji z nieruchomości obciążonej, na podstawie orze-

czenia sądowego, wskutek śmierci uprawnionego, *ex lege*, stosownie do decyzji organu administracji.

Według § 4 ust. 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1951 r. w sprawie przekazywania rolniczym spółdzielniom produkcyjnym nieruchomości rolnych stanowiących własność Państwa (Dz. U. Nr 10, poz. 77), spółdzielnia produkcyjna nie przejmuje odpowiedzialności za służebności osobiste obciążające nieruchomość państwową przekazaną spółdzielni do użytkowania. Treść powołanego przepisu nie daje wystarczającej podstawy do uznania, że służebności te wygasły. Paragraf 4 ust. 2 ma na względzie jedynie swoiste zawieszenie ich wykonywania.

Do wygaśnięcia służebności osobistej stosuje się odpowiednio art. 293 k.c.

Co się tyczy wygaśnięcia służebności osobistej na mocy orzeczenia sądowego, to art. 290 § 1 k.c. ma na względzie podział nieruchomości władnącej. Toteż na jego podstawie — poza wypadkiem służebności drogowej osobistej (art. 146 k.c.) — nie może nastąpić wygaśnięcie służebności osobistej. Z kolei treść art. 290 § 2 i 294 k.c. przemawia za stanowiskiem, że według przesłanek tych przepisów nie może być orzeczone wygaśnięcie służebności mieszkania. Poza tym do wygaśnięcia służebności osobistej stosują się odpowiednio art. 290 § 2, 294 i 295 k.c. Ponadto swoisty wypadek wygaśnięcia służebności osobistej na mocy orzeczenia sądowego przewiduje art. 303 k.c. Jeżeli zaś służebność mieszkania stanowi składnik dożywocia, to wygaśnięcie tej służebności następuje również w sytuacjach wskazanych w art. 913 i 914 k.c. Por. też art. 305 k.c.

Co do wygaśnięcia służebności wskutek śmierci uprawnionego — por. art. 299 k.c.

2. Jeśli chodzi o wygaśnięcie służebności osobistej *ex lege* lub w myśl decyzji organu administracji, to według art. 18 dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13 ze zm.) w związku z § 8 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z dnia 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. Nr 10, poz. 31 ze zm.) wygasły *ex lege* służebności osobiste ciążące na nieruchomościach przejętych na cele reformy rolnej, jeżeli nie były ujawnione w księdze gruntowej (hipotecznej). Wygasły dalej służebności osobiste nawet ujawnione w księdze gruntowej (hipotecznej), a obciążające nieruchomości, których dotyczą następujące przepisy: art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3, poz. 17), art. 1 ust. 2 dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233), art. 5 dekretu z dnia 6 września 1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 49, poz. 279 ze zm.) w związku z art. 6 ust. 3 dekretu z dnia 28 października 1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz. U. Nr 66, poz. 410), art. 2 ust. 2 dekretu z dnia 5 września 1947 r. o przejściu na własność Państwa mienia pozostałego po osobach przesiedlonych do ZSRR (Dz. U. Nr 59, poz. 318 zm.: Dz. U. z 1949 r. Nr 53, poz. 404), art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 27 lipca 1949 r. o przejściu na własność Państwa nie pozostających w faktycznym władaniu właścicieli nieruchomości ziemskich, położonych w niektórych powiatach województwa białostockiego, lubelskiego, rzeszowskiego i krakowskiego (Dz. U. Nr 46, poz. 339), art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o prze-

jęciu przez Państwo dóbr martwej ręki, poręczeniu proboszczom posiadania gospodarstw rolnych i utworzeniu Funduszu Kościelnego (Dz. U. Nr 9, poz. 87), art. 15 ust. 1 dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i o uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1959 r. Nr 14, poz. 78), art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o zmianie ostatnio zacytowanego dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. (Dz. U. z 1961 r. Nr 32, poz. 161) w związku z § 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 sierpnia 1961 r. w sprawie opuszczonych gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 39, poz. 198), art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 25 lutego 1958 r. o uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym (Dz. U. Nr 11, poz. 37), art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o sprzedaży państwowych nieruchomości rolnych oraz uporządkowaniu niektórych spraw związanych z przeprowadzeniem reformy rolnej i osadnictwa rolnego (Dz. U. Nr 17, poz. 71; zm.: Dz. U. z 1963 r. Nr 28, poz. 168), art. 1 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o umorzeniu niektórych długów i ciężarów (Dz. U. Nr 17, poz. 72) w związku z art. 5 ust. 2 dekretu z dnia 24 kwietnia 1952 r. o zniesieniu fundacji (Dz. U. Nr 25, poz. 172), art. 1 ust. 1 pkt 2 powołanej wyżej ustawy z dnia 12 marca 1958 r. (Dz. U. Nr 17, poz. 72) w związku z art. 1 dekretu z dnia 12 grudnia 1944 r. o przejęciu niektórych lasów na własność Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 15, poz. 82), art. 161 § 1 k.c. oraz art. 1068 § 1 k.c. w związku z § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 45, poz. 304).

Ponadto według art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 28 marca 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz. U. Nr 31, poz. 132), *ex lege* wygasły te służebności osobiste obciążające przedmiot sprzedaży, co do których umowa sprzedaży nie zawiera odmiennego lub żadnego postanowienia. Wreszcie służebności osobiste mogły wygasnąć stosownie do postanowień art. 32 ust. 1 w związku z art. 22 ust. 1 pkt 1 oraz art. 4 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1961 r. Nr 18, poz. 94).

MARIAN WILEWSKI

Wypowiedzenie umowy o pracę naruszające zasady współżycia społecznego

I

W prawie pracy brak jest odpowiedniego do obecnych stosunków ustrojowych i społecznych ograniczenia podmiotu zatrudniającego co do wypowiedzania umów o pracę, jak również brak zakazu takiego wypowiedzania — jedynym żywicielom rodzin.