

dr Magdalena Deneka

ORCID: 0000-0001-8645-1926

magdalena.deneka@mail.umcs.pl

Katedra Prawa Cywilnego

Wydział Prawa i Administracji

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

Częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego – glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2023 r., II CSKP 1273/22

Słowa kluczowe: *zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego; częściowe wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego, podmiotowa niepodzielność służebności gruntowej*

Głosowane postanowienie Sądu Najwyższego dotyczy problemu częściowego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego, który nie był przedmiotem odrębnej wypowiedzi w dotychczasowej judykaturze. W powyższym orzeczeniu Sąd Najwyższy sformułował tezę wykluczającą wspomniane częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego zarówno w zakresie przedmiotowym, jak i treściowym. Stwierdził również, że oświadczenie woli o zrzeczeniu się służebności gruntowej prowadzi do wygaśnięcia tego prawa, jeśli obejmuje każdego ze współuprawnionych. Poczynione na tle art. 246 i art. 285 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny rozważania wskazały, że przytoczone stanowisko Sądu Najwyższego zasługuje na aprobatę, z tym jednak zastrzeżeniem, iż dopuszczalna wydaje się redukcja przedmiotu ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego więcej niż jedną rzecz w drodze jednostronnej czynności prawnej uprawnionego. W głosie podkreślono także, że zrzeczenie się służebności gruntowej zwiększającej użyteczność całej lub oznaczonej części nieruchomości objętej współwłasnością wymaga zachowania zasad zarządu, którym podlega nieruchomość władająca.

1. Zgodnie z art. 246 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny¹ ograniczone prawo rzeczowe wygasa, w razie gdy uprawniony złoży właścicielowi rzeczy obciążonej oświadczenie woli o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa. W myśl art. 246 § 2 k.c. jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego ujawnio-

nego w księdze wieczystej potrzebne jest także wykreślenie prawa z księgi wieczystej.

Na tle powołanej regulacji prawnej pojawił się w orzecznictwie problem dopuszczalności zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem w postaci wygaśnięcia prawa w odniesieniu do oznaczonej części fizycznej obciążonej nim rzeczy lub oznaczonego zakresu jego treści, lub oznaczonych osób współuprawnionych z tytułu tego prawa.

¹ T.j. Dz.U. 2025, poz. 1071 ze zm. (dalej: k.c.).

Wskazany problem częściowego zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego rozważał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 czerwca 2023 r.², które dotyczyło służebności gruntowej. Orzeczeniu temu warto poświęcić uwagę, ponieważ poruszone w nim zagadnienie nie było jeszcze przedmiotem odrębnej wypowiedzi w judykaturze.

2. Głosowane postanowienie Sądu Najwyższego zapadło w sprawie, w której ustalono, że służebność gruntowa uprawniająca do korzystania z placu zabaw znajdującego się na nieruchomości obciążonej została ustanowiona na rzecz właścicieli lokali będących współwłaścicielami w częściach ułamkowych nieruchomości władającej (tj. nieruchomości wspólnej – zob. art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³). Po 2 latach właściciele niektórych lokali złożyli w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi oświadczenia, że zrzekają się tej służebności. Właściciele pozostałych lokali również oświadczyli, że się jej zrzekają, ale z zastrzeżeniem warunków, na które właściciel nieruchomości obciążonej nie wyraził zgody.

W przedstawionych okolicznościach właściciel nieruchomości obciążonej złożył wniosek o wpis w księdze wieczystej zmiany treści służebności gruntowej przez ujawnienie, że nie odnosi się ona do właścicieli lokali, którzy bezwarunkowo się jej zrekli. Sąd I instancji oddalił ten wniosek, a sąd II instancji oddalił apelację wnioskodawcy.

Sąd Najwyższy, który rozpoznawał skargę kasacyjną właściciela nieruchomości obciążonej, sformułował tezę wykluczającą częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego zarówno w zakresie przedmiotowym, jak i treściowym. Z kolei uwzględniając niepodzielność służebności gruntowej, Sąd Najwyższy stwierdził, że oświadczenie woli o zrzeczeniu się tego prawa powoduje jego wygaśnięcie, jeśli obejmuje każdego ze współuprawnionych. W konsekwencji Sąd Najwyż-

szy oddalił skargę kasacyjną właściciela nieruchomości obciążonej⁴.

3. Według opinii doktryny uregulowane w art. 246 k.c. zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego jest czynnością prawną, która ma charakter jednostronny. Wspomniana cecha przejawia się w tym, że do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego konieczne jest złożenie oświadczenia woli tylko przez uprawnionego. Oświadczenia woli innych podmiotów zgodne pod względem treści z oświadczeniem uprawnionego nie są elementami tej czynności prawnej⁵. Przypomniał o tym Sąd Najwyższy w głosowanym orzeczeniu, kładąc jednocześnie nacisk na to, że oświadczenie właściciela rzeczy obciążonej, które wyrażałoby jego wolę zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego, nie jest wymagane. W związku z tym właściciel rzeczy obciążonej nie uczestniczy jako strona w zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego⁶. W myśl art. 246 § 1 k.c. jest on indywidualnie oznaczonym adresatem oświadczenia uprawnionego o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego, a więc to oświadczenie woli zostaje złożone z chwilą, gdy doszło do właściciela rzeczy obciążonej w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.)⁷.

⁴ Pogląd SN zaakceptował: G. Wolak, *Dopuszczalność częściowego zrzeczenia się służebności gruntowej. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2023 r., II CSKP 1273/22*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2024, nr 1, s. 93 i n.

⁵ Zob. m.in.: E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021, s. 165; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 800 i n.; M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018, s. 559 i n.; A. Machnikowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 616.

⁶ O problemie umownego zniesienia ograniczonego prawa rzeczowego zob. np. K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 801; A. Machnikowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 618 i n.

⁷ Zob. przyp. 5 oraz postanowienie SN z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, LEX nr 898265.

² II CSKP 1273/22, OSNC 2024, nr 3, poz. 31.

³ Tj. Dz.U. 2021, poz. 1048 ze zm. (dalej: u.w.l.).

Zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego, poza jednostronnością, wyróżnia się tym, że jest czynnością prawną rozporządzającą (rozporządzeniem). Powszechnie przyjmuje się, że czynność prawna rozporządzająca to taka, której celem i bezpośrednim skutkiem jest ujemna zmiana w sferze majątkowych praw podmiotowych tego, kto rozporządzenia dokonuje. Zmiana może polegać na przeniesieniu (zbyciu), obciążeniu, ograniczeniu lub zniesieniu prawa majątkowego, które przysługuje rozporządzającemu. Następuje to bezpośrednio, a zatem bez potrzeby realizacji dalszych (odrębnych od rozporządzenia) czynności prawnych⁸. Rozporządzający skutek zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego został określony w art. 246 § 1 k.c. Z tego przepisu wynika, że przybiera on postać wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego. W prawie cywilnym przez wygaśnięcie prawa podmiotowego rozumie się ustanie (likwidację, unicestwienie) bytu danego prawa w drodze jakiegoś zdarzenia prawnego, co naturalnie jest przyczyną utraty tego prawa przez uprawnionego⁹. Oznacza to, że ograniczone prawo rzeczowe, którego uprawniony się zrzekł, przestaje istnieć, czyli – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w komentowanym postanowieniu – zostaje zniesione¹⁰.

4. Istotę czynności prawnej rozporządzającej dokonywanej jednostronnie przez uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego art. 246 § 1 k.c. ujmuje w zwięzłych słowach. Według tego przepisu jeśli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Należy zauważyć, że w powołanym uregulowaniu nie ma postanowienia precyzującego, iż zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego powoduje wygaśnięcie prawa

względem całej rzeczy pojmowanej jako jeden obiekt materialny spełniający kryteria przewidziane w art. 45 k.c. W związku z tym mogłoby się *prima facie* wydawać, że dopuszczalna jest rezygnacja z ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem polegającym na zwolnieniu z obciążenia – w zależności od woli uprawnionego – całej (w sensie fizycznym) rzeczy bądź tylko niektórych części jej struktury (np. jednej z kilku działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości gruntowej), przedstawiona koncepcja nie byłaby jednak trafna. Jej akceptacja prowadziłaby do konkluzji, że nie ma przeciwwskazań do tego, by uprawniony w trybie unormowanym w art. 246 k.c. zredukował przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego do dowolnie wybranych elementów rzeczy, tj. zniósł prawo w stosunku do jednej części fizycznej rzeczy, utrzymując jego byt na pozostałych częściach fizycznych rzeczy. Byłoby to – jak słusznie zauważyła judykatura¹¹ – sprzeczne z zasadą mającą swoje źródło w art. 47 § 1 k.c., zgodnie z którą przedmiotem prawa rzeczowego jest rzecz jako całość, nawet wówczas, gdy prawo wykonywane jest jedynie na pewnym jej obszarze przestrzennym (por. art. 253 § 2 k.c.)¹². Wobec tego trzeba uznać, że zrzeczenie się przez uprawnionego ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem odnoszącym się wyłącznie do wyodrębnionej części fizycznej rzeczy nie wchodzi w rachubę.

Powyższe ustalenie, które jest zbieżne z zaprezentowanym w literaturze i przyjętym w głosowanym postanowieniu poglądem wykluczającym częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego w zakresie przedmiotowym¹³, wymaga poczynienia jednego zastrzeżenia. Otóż na gruncie art. 246 k.c. zgło-

⁸ Zob. S. Grzybowski [w:] S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I: *Część ogólna*, Wrocław 1985, s. 491 i n.; Z. Radwański, A. Olejniczak, J. Grykiel [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2019, s. 261.

⁹ Zob. S. Grzybowski [w:] S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I: *Część ogólna*, Wrocław 1985, s. 247 i n.

¹⁰ Zob. pryzp. 5.

¹¹ Zob. wyrok SN z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, LEX nr 469893; postanowienie SN z dnia 15 lutego 2018 r., I CSK 213/17, LEX nr 2484713.

¹² Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022, s. 38.

¹³ Zob. K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 802; A. Machnikowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 618.

szonej opinii, że dopuszczalne jest częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego wiele rzeczy względem jednej lub kilku z nich, przez co prawo wygasa na niektórych dobrach spośród tych, na których wcześniej istniało¹⁴. Do zreferowanej opinii, która aprobuje szczególnie przypadek redukcji przedmiotu ograniczonego prawa rzeczowego przez jednostronną czynność prawną uregulowaną w art. 246 k.c., można się przychylić¹⁵. W jej myśl ograniczone prawo rzeczowe zachowuje swój byt, przy czym jego przedmiot stanowi mniejsza liczba całych (w sensie materialnym) rzeczy. Nie narusza to przytoczonej wyżej zasady, że przedmiotem prawa rzeczowego jest rzecz jako całość, a nie jej oznaczona część fizyczna. Warto dodać, że rozwiązanie, o którym mowa, nie wywołuje kontrowersji w przypadku hipoteki łącznej (art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁶). Potwierdzają to wypowiedzi, w których podkreśla się brak przeszkód do częściowego zrzeczenia się tej hipoteki przez zwolnienie jednej lub kilku obciążonych nią nieruchomości¹⁷.

5. Na odrębne rozważania zasługuje problem dopuszczalności rezygnacji uprawnionego z niektórych wyznaczników treści ograniczonego prawa rzeczowego. Powstaje on w wypadku, gdy uprawniony w swym oświadczeniu wyraża wolę likwidacji wybranych atrybutów ograni-

czonego prawa rzeczowego (np. wyłączenia z użytkowania uprawnienia do pobierania określonych pożytków rzeczy – por. art. 253 § 1 k.c., zawężenia służebności przechodu i przejazdu do służebności przechodu) bądź zmniejszenia stopnia uszczuplenia prawa własności rzeczy obciążonej przez przysługujące mu prawo (np. ograniczenia wykonywania użytkowania do pewnej części fizycznej rzeczy – por. art. 253 § 2 k.c., obniżenia sumy hipoteki).

Analizując wskazany problem, należy zwrócić uwagę na stanowisko, które akcentuje, że art. 246 k.c. nie zawiera sformułowania wprost dopuszczającego jedynie całkowite unicestwienie ograniczonego prawa rzeczowego na mocy jednostronnej czynności prawnej uprawnionego. W świetle tego stanowiska art. 246 k.c. jest raczej przejawem założenia ustawodawcy, że zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego to zdarzenie prawne zawsze niekorzystne dla uprawnionego, a korzystne dla właściciela rzeczy obciążonej. W związku z tym działanie uprawnionego zmierzające do osłabienia jego pozycji prawnej nie wymaga zgody właściciela rzeczy obciążonej. Według prezentowanej koncepcji skoro kompetencja uprawnionego obejmuje zniesienie ograniczonego prawa rzeczowego w pełni, to *a fortiori* w jej ramach powinna mieścić się również częściowa likwidacja prawa przez zawężenie granic jego treści, zwłaszcza że w obu wyróżnionych sytuacjach układ interesów jest identyczny¹⁸.

Pomimo tego, że brzmienie art. 246 k.c. może skłaniać do rozumowania *per argumentum a maiori ad minus*, uzyskany w tym trybie

¹⁴ Zob. K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 802.

¹⁵ Nie odrzuca jej *a limine*: A. Machnikowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 618.

¹⁶ T.j. Dz.U. 2025, poz. 341 ze zm.

¹⁷ Zob. J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021, s. 602; Ł. Przyborowski, *Zrzeczenie się hipoteki* [w:] *Nie tylko hipoteka... Zeszyt jubileuszowy dedykowany Profesorowi Jerzemu Pisulińskiemu*, red. M. Kućka, K. Pałka, Warszawa 2015, s. 162. O sporze, czy podstawą zwolnienia od służebności gruntowej jednej lub kilku obciążonych nią nieruchomości (art. 290 § 2 k.c.) jest jednostronna czynność prawna uprawnionego, czy umowa między nim a właścicielem rzeczy obciążonej, zob. szerzej: K. Gołębiowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023, s. 654 i n.

¹⁸ Tak argumentuje częściowe zrzeczenie się hipoteki przez zmniejszenie jej sumy bądź liczby lub zakresu zabezpieczonych nią wierzytelności np. Ł. Przyborowski, *Zrzeczenie się...*, s. 162. Inna opinia akceptuje częściowe zrzeczenie się hipoteki przez obniżenie jej sumy, ale odrzuca wyłączenie w tym trybie niektórych wierzytelności spod zabezpieczenia. Zob. B. Swaczyna [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 771 i n. oraz 1037. Oba rozwiązania za dyskusyjne uznaje: J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021, s. 602.

rezultat egzegezy prawniczej, akceptujący zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem w postaci wygaśnięcia prawa w określonym zakresie treściowym, budzi wątpliwości w kontekście systemowym. Wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego w przedstawiony sposób oznacza, że prawo zachowuje swój byt, ale ma zmienioną (uboższą od dotychczasowej) treść. Jest to zatem modyfikacja ograniczonego prawa rzeczowego, którą reguluje art. 248 k.c. Zgodnie z § 1 tego przepisu do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi. Ponadto w myśl art. 248 § 2 k.c. jeśli zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego dotyka praw osoby trzeciej, konieczna jest także zgoda tej osoby. Norma prawna wynikająca z art. 248 k.c. jest uniwersalna, ponieważ *lege non distinguente* odnosi się do każdej prawnie dozwolonej zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego, w tym do niekorzystnej dla uprawnionego, a korzystnej dla właściciela rzeczy obciążonej redukcji treści prawa¹⁹. Uzasadnia to twierdzenie, że interpretacja art. 246 k.c., według której wspomniana redukcja treści ograniczonego prawa rzeczowego może być następstwem uregulowanej w tym przepisie czynności prawnej, pozostawałaby w sprzeczności z art. 248 k.c., co zauważył Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu. Podnieść przy tym należy, że sprzeczność między art. 246 k.c. a art. 248 k.c., o której mowa, eliminowałaby teza, iż art. 246 k.c. w zakresie, w jakim pozwala zawęzić treść ograniczonego prawa rzeczowego przez jednostronną czynność prawną uprawnionego, wyłącza zastosowanie art. 248 k.c. Zważywszy jednak na to, że wymienione przepisy normują dwa różne zdarzenia prawne

(o odmiennej istocie i funkcji), wniosek, iż art. 246 k.c. jest *lex specialis* wobec art. 248 k.c., byłby nieusprawiedliwiony. Został on słusznie odrzucony zarówno w komentowanym postanowieniu, jak i w piśmiennictwie²⁰.

Powyższe spostrzeżenia przemawiają za poglądem, że uprawniony przez zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego nie może przekształcić treści swojego prawa²¹. Z tej przyczyny opinię Sądu Najwyższego, która kwestionuje zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ze skutkiem wyrażającym się w zawężeniu jego treściowych granic, trzeba uznać za prawidłową.

6. Na tle art. 246 k.c. nasuwa się jeszcze pytanie o dopuszczalność unicestwienia mocą uregulowanej w tym przepisie jednostronnej czynności prawnej ograniczonego prawa rzeczowego w stosunku do części współuprawnionych. Pojawia się ono w sytuacji, gdy tylko niektóre osoby współuprawnione z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego oświadczą właścicielowi rzeczy obciążonej, że rezygnują z danego prawa²². Udzielając odpowiedzi na postawione wyżej pytanie, Sąd Najwyższy w omawianym judykacie zazaczył, że istotny jest charakter ograniczonego prawa rzeczowego, a następnie skoncentrował się na kluczowym z punktu widzenia rozpoznawanej sprawy zrzeczeniu się służebności gruntowej przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli nieruchomości władnącej. Wskazanemu zagadnieniu będą poświęcone dalsze ustalenia.

Zgodnie z art. 285 k.c. służebność gruntowa to ograniczone prawo rzeczowe, które obciąża

¹⁹ Zob. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, s. 244; M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 571; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 811.

²⁰ Zob. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, s. 561.

²¹ *Ibidem*, a także: K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 802; A. Machnikowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 618.

²² Naturalnie nie dotyczy to wyłącznie jednopodmiotowych ograniczonych praw rzeczowych, np. służebności osobistych, poza służebnością mieszkania (por. art. 301 § 2 k.c.).

nieruchomość na rzecz innej nieruchomości, zwanej mianem władającej, w celu zwiększenia użyteczności tej nieruchomości lub jej oznaczonej części. Jak stanowi powołany przepis, „treść służebności gruntowej polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w określonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej jest ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień przysługujących mu względem nieruchomości władającej na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności”.

W myśl powszechnej opinii unormowane w przytoczonym przepisie ograniczone prawo rzeczowe z uwagi na jego społeczno-gospodarczą funkcję, którą jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władającej lub jej oznaczonej części, cechuje się niesamoistością. Przejawia się to w sprzężeniu służebności gruntowej z własnością nieruchomości władającej w ten sposób, że służebność gruntowa jest prawem związanym (podrzędnym), a własność nieruchomości władającej ma status prawa głównego (nadrzędnego). Ponieważ uprawnionym z tytułu prawa związanego może być wyłącznie podmiot prawa głównego, służebność gruntowa przysługuje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości władającej. Istniejąca między tymi prawami rzeczowymi więc wyklucza samodzielny obrót służebnością gruntową. Z tego powodu przechodzi ona na inny podmiot jedynie wraz z własnością nieruchomości władającej²³.

Prawne powiązanie służebności gruntowej z własnością nieruchomości władającej, które znajduje swój wyraz w tożsamości podmiotu tych praw, ma wpływ na konstrukcję służebności gruntowej, w razie gdy nieruchomość władająca jest przedmiotem prawa własności należą-

cego do kilku osób na zasadzie współwłasności w częściach ułamkowych albo współwłasności łącznej (art. 195 k.c. i art. 196 § 1 k.c.). W tym wypadku współwłaściciele nieruchomości władającej jako podmioty objętego wspólnością prawa głównego są zarazem podmiotami prawa podrzędnego, czyli są współuprawnieni ze służebności gruntowej. Oznacza to, że służebność gruntowa nie ulega podziałowi na odrębne prawa przysługujące poszczególnym współwłaścicielom nieruchomości władającej, lecz pozostaje jednym prawem, które jest wielopodmiotowe. Doktryna ze względu na tę właściwość przyjmuje, że służebność gruntowa jest niepodzielna²⁴. Podnosi także, że niepodzielność, o której mowa, nie pozwala na powstanie i istnienie służebności gruntowej na korzyść jednego lub kilku ze współwłaścicieli nieruchomości władającej, jest to bowiem prawo wykazujące funkcjonalno-podmiotowe sprzężenie z własnością nieruchomości władającej, a zatem powinni w nim uczestniczyć w charakterze współuprawnionych wszyscy współwłaściciele tej nieruchomości²⁵.

Celowość służebności gruntowej, jej wiązanie z własnością nieruchomości władającej i podmiotowa niepodzielność stanowią przesłankę wystarczającą do sformułowania wniosku, że wyłączenia niektórych współwłaścicieli nieruchomości władającej z kręgu osób współuprawnionych z tytułu służebności gruntowej nie dałoby się pogodzić z naturą tego prawa. Przesądza to o niedopuszczalności wskazanego podmiotowego ograniczenia służebności gruntowej w drodze jakiegokolwiek zdarzenia prawnego, w tym czynności prawnej unormowanej w art. 246 k.c. W konsekwencji jeśli ze służebności gruntowej rezygnuje część współ-

²³ Zob. np. E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021, s. 267; M. Warciński, *Służebności gruntowe według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 88 i n.

²⁴ O podmiotowej, a także przedmiotowej i treściowej niepodzielności służebności gruntowej zob. M. Warciński, *Służebności gruntowe...*, s. 103 i n.; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 917 i n.

²⁵ Zob. np. M. Warciński, *Służebności gruntowe...*, s. 104 i n.; K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, s. 918.

właścicieli nieruchomości władnącej, złożone przez nich oświadczenia woli, które można by traktować jako oświadczenia o zrzeczeniu się udziału we wspólnej służebności gruntowej, nie wywołują skutków rozporządzających. W analizowanym przypadku nie dochodzi więc do zniesienia służebności gruntowej w stosunku do jednego lub kilku ze współwłaścicieli. Służebność gruntowa zachowuje swoją dotychczasową postać, tzn. pozostaje objętym wspólnością prawem wszystkich współwłaścicieli nieruchomości władnącej²⁶.

W związku z powyższymi wyjaśnieniami podkreślenia wymaga, że w sytuacji, gdy służebność gruntowa zwiększa użyteczność nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, w rachubę wchodzi zrzeczenie się tego prawa tylko w pełnym (nie zaś jedynie częściowym) zakresie podmiotowym. Rozumieć przez to należy utratę na mocy czynności prawnej uregulowanej w art. 246 k.c. służebności gruntowej przez wszystkich współwłaścicieli, tj. ukształtowanie w trybie przewidzianym w powołanym przepisie ich pozycji prawnych w jednolity sposób. Trafnie zauważył to Sąd Najwyższy w głosowanym orzeczeniu, w którym uznał, że skutek zrzeczenia się służebności gruntowej polegający na jej wygaśnięciu powinien odnosić się do każdego współwłaściciela nieruchomości władnącej.

Aprobując przedstawiony pogląd Sądu Najwyższego, warto wspomnieć, że jednostronne zniesienie służebności gruntowej związanej z wielopodmiotowym prawem własności nieruchomości władnącej ze skutkiem

dla wszystkich współwłaścicieli następuje w razie prawidłowego dokonania czynności prawnej uregulowanej w art. 246 k.c. Oznacza to w szczególności konieczność zachowania zasad zarządu, którym podlega nieruchomość władnąca, gdyż służebność gruntową ze względu na niesamoistność uważa się za część składową tej nieruchomości (art. 50 k.c.). Jeżeli więc nieruchomość władnąca jest przedmiotem współwłasności łącznej, do zrzeczenia się służebności gruntowej stosuje się reguły zarządu ustanowione w przepisach dotyczących stosunków będących podstawą współwłasności łącznej (art. 196 § 2 k.c.), tj. reguły zarządu majątkiem wspólnym małżonków w ustroju wspólności majątkowej (art. 36 i n. ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy²⁷) lub reguły prowadzenia spraw i reprezentacji spółki cywilnej (art. 865 i n. k.c.). Jeśli natomiast własność nieruchomości władnącej jest współwłasnością w częściach ułamkowych, zrzeczenie się służebności gruntowej stanowi czynność zarządu rzeczą wspólną (w przypadku prawnego wyodrębnienia lokali czynność zarządu nieruchomością wspólną), która objęta jest reżimem właściwym dla czynności przekraczających zwykły zarząd (art. 199 k.c., art. 22 ust. 2 u.w.l.)²⁸.

²⁷ T.j. Dz.U. 2023, poz. 2809 ze zm.

²⁸ Zob. np. postanowienia SN: z dnia 22 września 2020 r., I CSK 275/17, LEX nr 3057421; z dnia 15 października 2020 r., I CSK 353/17, LEX nr 3119718; z dnia 30 kwietnia 2021 r., I CSKP 93/21, LEX nr 3270008; M. Berek [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Legalis 2024, komentarz do art. 22 u.w.l., pkt 8; A. Machnikowska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024, s. 616.

²⁶ Por. M. Warciński, *Służebności gruntowe...*, s. 106. Zob. np. postanowienia SN: z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17, LEX nr 3084216; z dnia 15 października 2020 r., I CSK 353/17, LEX nr 3119718.

Abstract**Partial waiver of a limited property right – commentary on the decision of the Supreme Court of 22 June 2023, II CSKP 1273/22**

Keywords: waiver of a limited property right; partial expiration of a limited property right; subjective indivisibility of an easement

The commented decision of the Supreme Court concerns the issue of a partial waiver of a limited property right, a matter that has not previously been addressed separately in the case law. In this ruling, the Supreme Court formulated a thesis excluding the possibility of such a partial waiver of a limited property right, both in terms of its subject matter and content. The Court also stated that a declaration of will to waive an easement results in the expiration of that right if it includes all co-beneficiaries. The considerations, based on Art. 246 and 285 of the Act of 23 April 1964 – Civil Code, indicate that the position adopted by the Supreme Court deserves approval, with the caveat that it seems permissible to reduce the subject of a joint limited property right through a unilateral legal act by the entitled party. The commentary also highlights that waiving an easement that increases the utility of the entire or a designated part of a property held in co-ownership requires adherence to the rules of management applicable to the dominant property.

Bibliografia**Literatura**

- Balwicka-Szczyrba M., Sylwestrzak A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018.
- Berek M. [w:] *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, red. B. Lackoroński, Legalis 2024.
- Gniewek E. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021.
- Gołębiowski K. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2023.
- Grzybowski S. [w:] S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I: *Część ogólna*, Wrocław 1985.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022.
- Machnikowska A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Załucki, Warszawa 2024.
- Pisuliński J. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2021.
- Przyborowski Ł., *Zrzeczenie się hipoteki [w:] Nie tylko hipoteka... Zeszyt jubileuszowy dedykowany Profesorowi Jerzemu Pisulińskiemu*, red. M. Kućka, K. Pałka, Warszawa 2015.
- Radwański Z., Olejniczak A., Grykiel J. [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, A. Olejniczak, Warszawa 2019.
- Swaczyna B. [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.
- Warciański M., *Ślužebności gruntowe według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013.
- Wolak G., *Dopuszczalność częściowego zrzeczenia się służebności gruntowej. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 22 czerwca 2023 r., II CSKP 1273/22*, „Krakowski Przegląd Notarialny” 2024, nr 1.
- Zaradkiewicz K. [w:] *Kodeks cywilny*, t. I: *Komentarz do art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. 2023, poz. 2809 ze zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2025, poz. 1071 ze zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2025, poz. 341 ze zm.).
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1048 ze zm.).

Orzecznictwo

Wyrok SN z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, LEX nr 469893.

Postanowienie SN z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, LEX nr 898265.

Postanowienie SN z dnia 15 lutego 2018 r., I CSK 213/17, LEX nr 2484713.

Postanowienie SN z dnia 9 lipca 2020 r., I CSK 257/17, LEX nr 3084216.

Postanowienie SN z dnia 22 września 2020 r., I CSK 275/17, LEX nr 3057421.

Postanowienie SN z dnia 15 października 2020 r., I CSK 353/17, LEX nr 3119718.

Postanowienie SN z dnia 30 kwietnia 2021 r., I CSKP 93/21, LEX nr 3270008.