

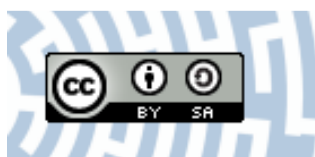


You have downloaded a document from  
**RE-BUŚ**  
repository of the University of Silesia in Katowice

**Title:** Zasada *praedia debent esse vicina* w prawie rzymskim oraz jej znaczenie w polskim prawie cywilnym

**Author:** Joanna Ożarowska

**Citation style:** Ożarowska Joanna. (2017). *Zasada praedia debent esse vicina* w prawie rzymskim oraz jej znaczenie w polskim prawie cywilnym. „Z Dziejów Prawa” (T. 10, 2017, s. 13-22)



Uznanie autorstwa - Na tych samych warunkach - Licencja ta pozwala na kopiowanie, zmienianie, rozprowadzanie, przedstawianie i wykonywanie utworu tak długo, jak tylko na utwory zależne będzie udzielana taka sama licencja.



UNIwersYTET ŚLĄSKI  
W KATOWICACH



Biblioteka  
Uniwersytetu Śląskiego



Ministerstwo Nauki  
i Szkolnictwa Wyższego

JOANNA OŻAROWSKA

Katowice

## ***Zasada praedia debent esse vicina w prawie rzymskim oraz jej znaczenie w polskim prawie cywilnym***

Jedną spośród rzymskich reguł dotyczących *stricte* służebności gruntowych jest zasada *praedia debent esse vicina*. Zasada ta została wypowiedziana przez Neracjusza w komentarzu do tekstu Plautiusza<sup>1</sup>.

D. 8.3.5.1 (Ulpianus *libro septimo decimo ad edictum*): *Neratius libris ex Plautio ait nec haustum nec appulsum pecoris nec create eximendae calcisque coquendae ius posse in alieno esse, nisi fundum vicinum habeat: et hoc Proculum et Atilicinum existimasse ait. sed ipse dicit, ut maxime calcis coquendae et cretae eximendae servitus constitui possit, non ultra posse, quam quatenus ad eum ipsum fundum opus sit.*

D. 8.3.5.1 (Ulpianus w księdze siedemnastej Komentarza do edyktu): „Neratius w księgach *Opracowania pism Plautiusa* stwierdza, że ani prawo czerpania

---

<sup>1</sup> Zob. B. Biondi: *Le servitù prediali nel diritto prediali. Corso di lezioni*. Milano 1946, s. 180; M. Marrone: *La posizione possessoria del nudo proprietario nel diritto romano*. „Annali del Seminario Giuridico dell’Università di Palermo” 1962, Vol. 28, s. 5—172; A. Palma: *Iura vicinitatis. Solidarietà e limitazioni nel rapporto di vicinato in diritto romano dell’età classica*. Torino 1988, s. 170; J.M. Rainer: *Zum Typenzwang der Servituten: vom römischen Recht zum BGB*. In: *Collatio iuris romani. Études dédiées à Hans Ancum à l’occasion de son 65<sup>e</sup> anniversaire*. Ed. R. Feenstra. Vol. 2. Amsterdam 1995, s. 419; M.F. Cursi: *Modus servitutis. Il ruolo dell’autonomia private nelle costruzione del sistema tipico delle servitù prediali*. Napoli 1999, s. 19—36.

wody, ani prawo do prowadzenia bydła do wodopoju czy też wydobywania gliny oraz wypalania wapna nie może być ustanowione na cudzym gruncie, jeśli nie znajduje się on w sąsiedztwie gruntu panującego. Taka była, jak mówi, opinia Proculus i Antilicinius. Sam zaś dodaje, że w szczególności służebności wypalania wapna i wydobywania gliny mogą zostać ustanowione, jednak tylko w granicach niezbędnych potrzeb określonego gruntu panującego<sup>2</sup>.

Neracjusz pisze w komentarzu do Plaucjusza, że ani prawo czerpania wody, ani pędzenia bydła do wodopoju, ani wydobywania kredy (gliny) lub wypalania wapna nie może istnieć na cudzym gruncie bez posiadania gruntu sąsiedniego. Wskazuje, że taki pogląd wyrażali Proculus i Atilicinus. Sam jednak powiada, że zwłaszcza służebność wypalania wapna i wydobywania kredy może być ustanowiona w nie większym rozmiarze, niż potrzeba same-mu gruntowi.

W ślad za Prokulusem i Atilicinusem uważał zatem Neracjusz, że grunt panujący musi sąsiadować z gruntem służebnym. *Praedia* miały być zatem *vicina*. Niektóre źródła wymieniają ową *vicinitas* nawet jako warunek powstania służebności. Być może pierwotnie wymagano, by grunty bezpośrednio ze sobą graniczyły, jednakże już w myśl prawa klasycznego wystarczyło, jeśli były one względem siebie tak położone, żeby korzystać, którą grunt uprawniony miał odnosić ze służebności, mogła mu być w istocie przysporzona.

D. 20.1.12 (Paulus *libro sexagensimo octavo ad edictum*): *Sed an viae itineris actus aquae ductus pignoris conventio locum habeat videndum esse Pomponius ait, ut talis pactio fiat, ut, quamdiu pecunia soluta non sit, eis servitutibus creditor utatur (scilicet si vicinum fundum habeat) et, si intra diem certum pecunia soluta non sit, vendere eas vicino liceat: quae sententia propter utilitatem contrahentium admittenda est*<sup>3</sup>.

D. 20.1.12 (Paulus w księdze sześćdziesiątej ósmej Komentarza do edyktu): „Czy może mieć miejsce umowa zastawu, dotycząca służebności drogi, przechodu, przepędu trzody czy też służebność korzystania z wodociągu dostarczającego wodę z cudzego gruntu? Pomponius stwierdza, że taka umowa powinna być sporządzona tak, by wierzyciel (zastawnik), dopóki nie otrzyma należności, mógł korzystać z tych służebności (oczywiście jeśli posiada jakiś grunt w sąsiedztwie), a jeśli należność nie została uregulowana w terminie, miałby

<sup>2</sup> *Digestia Iustiniani = Digesta Justyniańskie. Tekst i przekład. II. Księgi 5—11.* Red. T. Palmirski. Kraków 2013, s. 255.

<sup>3</sup> Zob. Th. Mayer-Maly: *Die Verpfändbarkeit von Grunddienstbarkeiten*. In: R. Satura: *Feenstra oblata*. Fribourg 1985, s. 173—182. Por. też: D. 19.1.6.5 (Pomponius *libro nono ad Sabinum*); D. 8.3.38 (Paulus *libro primo manualium*); D. 8.3.23.3 (Paulus *libro quinto decimo ad Sabinum*).

sprzedać owe służebności sąsiadowi. Ze względu na korzyść <płynącą stąd> dla obu stron <umowy zastawu> należy uznać tę opinię za słuszną<sup>4</sup>.

Zdaniem jurystów z okresu pryncypatu wystarczało takie położenie gruntów, by cel gospodarczy służebności można było osiągnąć bez prawnej przeszkody, bowiem jeżeli np. chodzi o prawo drogi, *impedit servitute medium praedium, quod non servit*<sup>5</sup>, ale służebność może powstać, jeżeli grunt środkowy albo jest również obciążony, albo stanowi drogę publiczną<sup>6</sup>. Natomiast już dla kompilatorów justyniańskich *vicinitas* staje się jedynie topograficznym wykładnikiem użyteczności. Przyjrzyjmy się więc dokładniej przesłance bliskości gruntów.

Jako wymóg samodzielny bliskość gruntów jest właściwie pleonazmem, ponieważ wymóg ten powinien być rozumiany w powiązaniu z wymogiem możliwości. Korzystanie ze służebności musi być możliwe, co stanowi zresztą przesłankę analogiczną do tej, jaka obowiązuje przy pojęciu zobowiązania (*obligatio*)<sup>7</sup>. Pomiedzy dwoma gruntami powinna bowiem zachodzić taka sytuacja topograficzna, która da możliwość zaistnienia służebności. Sytuację tę należałoby przeanalizować, opierając się na konkretnych przypadkach.

Dla niektórych służebności, jak na przykład dla prawie wszystkich *servitutes praediorum urbanorum*, wymagana jest nie tylko bliskość, lecz także bezpośrednie graniczenie. W przypadku *servitus oneris ferendi* czy *servitus protegendi* graniczenie nieruchomości jest nawet elementem koniecznym, który warunkuje istnienie służebności.

Inne służebności, jak *servitus altius non tollendi* lub *servitus luminis*, wymagają sytuacji, która umożliwi gruntowi panującemu korzystanie ze światła

---

<sup>4</sup> *Digesta Iustiniani = Digesta Justyniańskie. Tekst i przekład. IV. Księgi 20—27.* Red. T. Palmirski. Kraków 2014, s. 15—17.

<sup>5</sup> D. 8.3.7.1 (Paulus *libro vicensimo primo ad edictum*), zob. A. Corbino: *La distinzione delle servitù in rustiche e urbane nel diritto romano.* [Scritti in onore di A. Falzea IV]. Milano 1991, s. 213—230.

<sup>6</sup> D. 8.2.1 pr. (Paulus *libro vicensimo primo ad edictum*): *Si intercedat solum publicum vel via publica, neque itineris actusve neque altius tollendi servitutes impedit: sed immittendi protegendi prohibendi, item fluminum et stillicidiorum servitute impedit, quia caelum, quod supra id solum intercedit, liberum esse debet.* Zob. *Digesta Iustiniani = Digesta Justyniańskie. Tekst i przekład. II...*, s. 239: D. 8.2.1 pr. (Paulus w księdze dwudziestej pierwszej Komentarza do edyktu): „Jeśli pomiędzy gruntami prywatnymi leży grunt publiczny albo droga publiczna, nie uniemożliwia to istnienia służebności przechodu, przegonu czy prawa nadbudowy. Uniemożliwia jednak istnienie służebności wbudowania belki <w ścianę czyjegoś budynku>, wysunięcia dachu czy balkonu <nad grunt sąsiada>, podobnie jak i spływu czy odprowadzenia ściekającej wody deszczowej. Przestrzeń powietrzna, która znajduje się nad gruntem <publicznym> powinna bowiem pozostać wolna”.

<sup>7</sup> Zob. D. 50.17.185 (Celsus *libro octavo digestorium*) *Impossibilium nulla obligatio est.* Zob. F. Cuenca Boy: *La idea de rerum natura como criterio básico de la imposibilidad física de la prestación.* „Revue internationale des droits de l’antiquité” 1993, Vol. 40, s. 227—262.

lub widoku. Takie służebności mogły być ustanawiane także pomiędzy gruntami niegraniczącymi. Zauważyć jednak należy, że nie mogły być one zbyt odległe, jeśli uniemożliwiałyby to korzystanie ze służebności<sup>8</sup>. Oprócz tego istnieją również służebności, takie jak służebność czerpania wody czy wypasu bydła, dla których realizacji element odległości nie stanowi przeszkody.

W źródłach prawa klasycznego znajdujemy wiele fragmentów, mówiących o sąsiedzie (*vicinus*)<sup>9</sup>. Na tej podstawie nie można jednak stwierdzić, że wymóg bliskości miał charakter samodzielny. W sensie semantycznym *vicinus* oznacza bowiem sąsiedzi, graniczący, bliski, przyległy. W szerszym znaczeniu mowa jest zarówno o *vicinus proximus*, jak i o *vicinus ulterior*. Kwalifikacja *vicinus* odzwierciedla większość przypadków, ponieważ okazuje się, że służebności praktycznie ustanawiane są jedynie na rzecz gruntów sąsiednich. Stąd nie da się jednak wnioskować, że bliskość jest wymogiem prawnym samym w sobie, odrębnym od możliwości.

Bliskość jako pojęcie przestrzenne ma o tyle znaczenie, o ile jest określone. Jaka będzie zatem maksymalna odległość między dwoma gruntami? Trudno

<sup>8</sup> Zob. S. Solazzi: *Requisiti e modi di costituzione delle servitù prediali*. Napoli 1947, s. 29—59.

<sup>9</sup> D. 7.1.16 (Paulus *libro tertio ad Sabinum*); D. 7.6.1 pr. (Ulpianus *libro octavo decimo ad Sabinum*); D. 7.6.2 (Pomponius *libro quinto ad Sabinum*); D. 7.6.5.1 (Ulpianus *libro septimo decimo ad edictum*); D. 8.2.1.1 (Paulus *libro vicensimo primo ad edictum*); D. 8.2.2 (Gaius *libro septimo ad edictum provinciale*); D. 8.2.4 (Paulus *libro secundo institutionum*); D. 8.2.6 (Gaius *libro septimo ad edictum provinciale*); D. 8.2.9 (Ulpianus *libro quinquagesimo tertio ad edictum*); D. 8.2.11 pr. (Ulpianus *libro primo de officio consulis*); D. 8.2.11.1 (Ulpianus *libro primo de officio consulis*); D. 8.2.17.3 (Ulpianus *libro vicensimo nono ad Sabinum*); D. 8.2.20.5 (Paulus *libro quinto decimo ad Sabinum*); D. 8.2.22 (Iulianus *libro secundo ex Minicio*); D. 8.2.27.1 (Pomponius *libro trigensimo tertio ad Sabinum*); D. 8.2.29 (Pomponius *libro trigensimo secundo ad Quintum Mucium*); D. 8.2.33 (Paulus *libro quinto epitomarum Alfeni digestorum*); D. 8.3.2 pr. (Neratius *libro quarto regularum*); D. 8.3.3.1—2 (Ulpianus *libro septimo decimo ad edictum*); D. 8.3.23.1 (Paulus *libro quinto decimo ad Sabinum*); D. 8.3.24 (Pomponius *libro trigensimo tertio ad Sabinum*); D. 8.3.29 (Paulus *libro secundo epitomarum Alfeni digestorum*); D. 8.3.32 (Africanus *libro sexto quaestionum*); D. 8.3.33.1 (Africanus *libro nono quaestionum*); D. 8.3.38 (Paulus *libro primo manualium*); D. 8.4.5 (Iavolenus *libro secundo epistularum*); D. 8.4.6.3a (Ulpianus *libro vicensimo octavo ad Sabinum*); D. 8.4.16 (Gaius *libro secundo rerum cottidianarum*); D. 8.4.17 (Papinianus *libro septimo quaestionum*); D. 8.5.4.7 (Ulpianus *libro septimo decimo ad edictum*); D. 8.5.6 pr. (Ulpianus *libro septimo decimo ad edictum*); D. 8.5.6.4 (Ulpianus *libro septimo decimo ad edictum*); D. 8.5.8 pr. (Ulpianus *libro septimo decimo ad edictum*); D. 8.5.9 pr. (Paulus *libro vicensimo primo ad edictum*); D. 8.5.17.2 (Alfenus *libro secundo digestorum*); D. 8.5.18 (Iulianus *libro sexto ex Minicio*); D. 8.6.6.1 (Celsus *libro quinto digestorum*); D. 8.6.13 (Marcellus *libro septimo decimo digestorum*); D. 8.6.16 (Proculus *libro primo epistularum*); D. 8.6.18.2 (Paulus *libro quinto decimo ad Sabinum*); D. 20.1.12 (Paulus *libro sexagesimo octavo ad edictum*); D. 39.3.17.3 (Paulus *libro quinto decimo ad Plautium*); D. 43.25.1.4 (Ulpianus *libro septuagesimo primo ad edictum*). Tekstów, w których występuje wyraz *vicinus*, jest oczywiście więcej.

udzielić precyzyjnej odpowiedzi. W przypadku służebności odległość winna być taka, by możliwe było wykonywanie uprawnień z niej płynących. Tak więc dwa grunty muszą znajdować się wzajemnie w takim położeniu, aby korzystanie ze służebności było możliwe.

Wymóg bliskości starano się uzasadniać przez odwołanie do konkretnych źródeł, jak choćby do wspomnianego tekstu Ulpiana, zawierającego opinię Neracjusza (D. 8.3.5.1). Tekst ten nie daje jednak pewnej odpowiedzi, ponieważ zajmuje się nie bliskością gruntu panującego lub jej brakiem, ale wymogiem, by korzystanie ze służebności było powiązane z gruntem. Neracjusz mówi raczej o *fundus vicinus* niż o tym, aby grunt miał być blisko. Należy również zauważyć, że jeżeli chodzi o służebności wypasu i czerpania wody, o wymogu bliskości słyszy się rzadziej. O tym, że służebność wypasu dopuszczalna była także między gruntami od siebie odległymi, można wywnioskować z tekstu Paulusa pochodzącego z komentarza *Ad Plautium*.

D. 8.3.6.1 (Paulus *libro quinto decimo ad Plautium*). *Item longe recedit ab usu fructu ius calcis coquendae et lapidis eximendi et harenae fodiendae aedificandi eius gratia quod in fundo est, item silvae caeduae, ut pedamenta in vineas non desint. quid ergo si praediorum meliorem causam haec faciant? non est dubitandum, quin servitutis sit: et hoc et Maecianus probat in tantum, ut et talem servitutem constitui posse putet, ut tugurium mihi habere liceret in tuo, scilicet si habeam pasculi servitutem aut pecoris appellendi, ut, si hiemps ingruerit, habeam quo me recipiam.*

D. 8.3.6.1 (Paulus w księdze piętnastej Komentarza do Pism Plautiusa): „Podobnie dalekie od użytkowania jest prawo wypalania wapna, wydobywania kamienia i kopania piasku w celu wybudowania czegoś, co znajduje się na gruncie <panującym>, jak również prawo wycinki drzew, aby nie zabrakło podpórek dla winorośli. Co zatem <powinno się przyjąć>, jeśli takie prawa powodują, że wartość gruntu się powiększa? Nie należy wątpić, że mają one charakter służebności. Uznaje to za słuszne także Maecianus, i to do tego stopnia, by uważać, że można ustanowić taką służebność, zgodnie z którą wolno mi mieć w posiadaniu szopę na twoim terenie, oczywiście pod warunkiem że mam służebność wypasu bydła albo przepędu do wodopoju, tak bym miał dzięki temu gdzie się schronić, gdyby zagroziło mi załamanie pogody”<sup>10</sup>.

W tekście zwraca uwagę przykład Mecjanusa, który w razie istnienia służebności wypasu lub przepędu bydła do wodopoju uznał możliwość utrzymania na gruncie służebnym chaty, w której podczas zimy uprawniony mógłby się schronić. Rozpatrując ów przykład w kontekście wymogu bliskości, nale-

<sup>10</sup> *Digesta Iustiniani = Digesta Justyniańskie. Tekst i przekład. II...*, s. 255—257.



żałoby stwierdzić, że nie miałyby one wiele sensu, jeżeli chodziłoby o grunty położone bezpośrednio obok siebie.

Można znaleźć również teksty, które nie potwierdzają co prawda wymogu bliskości gruntów, wymagają natomiast, żeby chodziło o *vicinus*, to znaczy o właściciela gruntu sąsiedniego. W tym sensie wypowiada się Ulpian D. 34.1.14.3 (*libro secundo fideicommissorum*): ... *nam et haustus aquae ut pecoris ad aquam adpulsus est servitus, personae tamen ei qui vicinus non est, inutiliter relinquitur*<sup>11</sup>. Podobnie wypowiada się Pomponiusz w komentarzu *Ad Sabinum*:

D. 19.1.6.5 (*Pomponius libro nono ad Sabinum*). *Si tibi iter vendidero, ita demum auctorem me laudare poteris, si tuus fuerit fundus, cui acquirere servitutum volueris: iniquum est enim me teneri, si propter hoc acquirere servitutem non potueris, quia dominus vicini fundi non fueris.*

D. 19.1.6.5 (*Pomponius w księdze dziewiątej Komentarza do pism Sabinusa*): Jeśli sprzedam ci prawo przechodu, tylko wtedy będziesz mógł mnie wezwać w sprawie rękojmi, jeśli twój jest grunt, do którego chcesz nabyć służebność: niesłusznym jest bowiem, żebym ja odpowiadał, jeśli tylko dlatego nie nabędziesz służebności, że nie byłeś właścicielem sąsiedniego gruntu.

Tekst dotyczy służebności przechodu. Zdaniem Pomponiusza sprzedawca nie naraża się na odpowiedzialność z tytułu rękojmi, jeżeli nie może ustanowić służebności dlatego, że kupujący nie jest właścicielem gruntu sąsiedniego. Wymaga się zatem sąsiedztwa w stosunku do gruntu, dla którego nabywana jest służebność.

Wymóg bliskości został natomiast wyraźnie wykluczony w tekście Ulpiana, pochodzącym z jego komentarza *Ad Sabinum*.

D. 8.4.6 pr. (*Ulpianus libro vicensimo octavo ad Sabinum*). *Si quis duas aedes habeat et alteras tradat, potest legem traditioni dicere, ut vel istae quae non traduntur servae sint his quae traduntur, vel contra ut traditae retentis aedibus serviant. Parvique refert, vicinae sint ambae aedes an non...*

D. 8.4.6 pr. (*Ulpian w księdze dwudziestej ósmej Komentarza do pism Sabinusa*): Jeśli właściciel dwu budynków jeden z nich przekaze, może zastrzec,

<sup>11</sup> *Digesta Iustiniani = Digesta Justyniańskie. Tekst i przekład. V.2. Księgi 33–36*. Kraków 2015, s. 123; D. 34.1.14.3 (*Ulpianus w księdze drugiej monografii o fideikomischach*): „Albowiem służebność czerpania wody, tak jak służebność przepędu była do wodopoju, jest służebnością pozostawioną osobie, jednak jeśli pozostawiono ją komuś, kto nie jest sąsiadem, wówczas taką służebność pozostawiono nieskuteczne”. Zob. też: S. Solazzi: *Requisiti e modi...*, s. 34; S. Perozzi: *Interpretazione delle L. 14,3 D. De Alim. Vel. Cib. Leg. 34, 1 Ulpianus libro secundo fideicommissorium*. „Scritti giuridici II. Servitù ed obbligazioni” 1948, s. 261–309; G. Grosso: *Lezioni di diritto Romano. Le servitù prediali*. Modena 1931–1932, s. 125.

żeby albo te, które nie są przekazane, służyły tym, które są przekazane, albo na odwrót, żeby przekazane służyły zatrzymanym. I nie ma różnicy, czy oba budynki sąsiadują, czy nie...<sup>12</sup>

Ulpian wyraźnie zaznacza, iż nie ma większego znaczenia, czy domy ze sobą sąsiadują. Tak bezwzględna deklaracja nie jest oczywiście słuszna. Nie można bowiem powiedzieć ogólnie w odniesieniu do wszystkich służebności miejskich, że bezpośrednie sąsiedztwo jest nieistotne. Być może tekst oryginalny dotyczył jakiejś konkretnej służebności, dla której wymóg bliskości nie miał większego znaczenia.

Konkludując, należy stwierdzić, że bliskość nie jest wymogiem służebności odrębnym i niezależnym od wymogu możliwości. O tym, jak bardzo te przesłanki się łączą, wspomina Paulus<sup>13</sup>.

D. 8.2.38 (Paulus *libro secundo quaestionum*): *Si aedes meae a tuis aedibus tantum distent, ut prospici non possint, aut medius mons earum conspectum auferat, servitus imponi non potest.*

D. 8.2.38 (Paulus w *księdze drugiej Problemów prawnych*): Jeżeli mój budynek jest tak oddalony od twojego, że nie może być widoczny albo zasłania go położona w środku góra, służebność nie może być ustanowiona.

Zdaniem Paulusa nie może być ustanowiona służebność, jeżeli odległość między gruntami uniemożliwia jej wykonywanie, jak choćby góra, która zasłania światło czy zbyt duża odległość, z powodu której budynek nie jest widoczny. Pomimo wielu wątpliwości słuszne będzie jednak twierdzenie, iż kwestię bliskości należy rozpatrywać w zależności od możliwości korzystania ze służebności<sup>14</sup>.

W podobnym ujęciu wymóg sąsiedztwa gruntów uregulował polski ustawodawca, który w sposób pośredni odniósł się do zasady rzymskiej. W tym względzie uwagę zwraca art. 285 k.c., który precyzuje treść służebności. Przepis ten określa, że nieruchomości władnąca jest to nieruchomości, na korzyść której służebność została ustanowiona, natomiast nieruchomości, której kosztem do tego doszło, jest nieruchomością obciążoną lub służebną<sup>15</sup>. Z powołanego przepisu nie wynika, aby nieruchomości te musiały sąsiadować ze sobą w znaczeniu bezpośrednim. Należy jednak zwrócić uwagę na przesłankę możliwo-

<sup>12</sup> Zob. A. Palma: *Iura vicinitatis...*, s. 221.

<sup>13</sup> Zob. B. Biondi: *Le servitù prediali nel diritto...*, s. 179.

<sup>14</sup> Zob. S. Solazzi: *Requisiti e modi...*, s. 29.

<sup>15</sup> Zob. Orzeczenie SN z dnia 23 września 1966 r. III CR 214/66 (OSN 1967 r., poz. 74). Zob. też Postanowienie SN — Izba Cywilna z dnia 6 grudnia 2012 r., IV CSK 185/12; por. też Postanowienie SN — Izba Cywilna z dnia 17 listopada 2011 r., III CSK 15/11.



ści. Ustawodawca polski nie sprecyzował, na czym konkretnie polega uprawnienie do „korzystania” czy „powstrzymania się od wykonywania”, a jedynie dał wyraz temu, że właściciel nieruchomości może korzystać z nieruchomości obciążonej w określonym zakresie. Oznacza to dopuszczalność ustanowienia każdego rodzaju służebności gruntowej, pod warunkiem że jej treść nie wykracza poza ramy zakreślone przez przepisy kodeksu cywilnego i ustanowienie jej nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy też społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (5 k.c.).

Wymóg sąsiedztwa jest więc związany z rodzajem służebności. W przypadku takich służebności, jak prawo oparcia ściany o mur sąsiada<sup>16</sup> będzie on stosowany bezwzględnie, co do innych natomiast, jak choćby służebności korzystania z sieci elektrycznej, nie będzie ograniczony powyższą przesłanką<sup>17</sup>. Analogicznie jak w prawie rzymskim bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości jest konieczne dla ustanowienia służebności wtedy, gdy warunkuje możliwość jej wykonywania<sup>18</sup>. Ciekawe zagadnienie prawne rozpatrzył w tej kwestii Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 03.06.1965 r., III CO 34/65 (OSNC 1966/7-8/109). Sąd przyjął dopuszczalność sądowego ustanowienia służebności gruntowej obciążającej nieruchomość bezpośrednio połączoną z siecią wodociągową i polegającej na doprowadzeniu przewodów wodociągowych do nieruchomości, która nie ma bezpośredniej łączności z siecią. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał na przesłanki społeczno-gospodarcze, usprawiedliwiające potrzebę korzystania z energii elektrycznej jak również, *a fortiori*, z sieci wodociągowej.

Służebność gruntowa istnieje dopóty, dopóki przynosi jakąkolwiek korzyść gospodarczą nieruchomości władnącej. W tym względzie wymogiem koniecznym jej realizacji nie jest bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości. Dopiero wówczas, gdy jego brak uniemożliwi korzystanie z nieruchomości obciążonej, służebność stanie się bezużyteczna. W tym miejscu można przypomnieć tekst z *quaestiones* Paulusa (D. 8.2.38), poruszający problem możliwości ustanowienia służebności, gdy między gruntami istnieje zbyt duży dystans bądź inna przeszkoda uniemożliwiająca jej realizację. W kodeksie cywilnym kwestię tę reguluje art. 295 k.c.: „Jeżeli służebność gruntowa utraciła dla nieruchomości władnącej wszelkie znaczenie, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności”.

Przesłanką zniesienia służebności gruntowej na mocy cytowanego przepisu jest utrata przez nią wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władnącej. Można więc twierdzić, iż zbyt duża odległość między nieruchomością władnącą

---

<sup>16</sup> Podobnie w przypadku służebności okna, gdy jest otwierane na zewnątrz tak, że sięga w przestrzeń nad gruntem sąsiada, służebności pobierania wody, niewznoszenia ogrodzeń. Zob. Orzeczenie SN z dnia 12 lutego 1980 r., III CZP 83/79 (OSN z 1980 r. poz. 158).

<sup>17</sup> Zob. Postanowienie SN — izba Cywilna z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 392/08.

<sup>18</sup> Por. D. 8.2.38 (Paulus *libro secundo quaestionum*).

i służebną uniemożliwi realizację służebności. Stanie się ona wówczas zbędna, jak stwierdza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26.11.1999, III CKN 467/98 (OSNC 2000/5/102). Sąd ten, po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 1999 r. sprawy z powództwa Krystyny P. przeciwko Janowi O., Danucie O., Janinie S., Adamowi S., Edmundowi S. i Zygmuntovi S. o zniesienie służebności, uchylił zaskarżony wyrok Sądu Wojewódzkiego w Tarnobrzegu z 26 czerwca 1997 r., i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

We wspomnianej sprawie Krystyna P. wystąpiła z powództwem o zniesienie drogi koniecznej, ustanowionej na jej nieruchomości na rzecz nieruchomości pozwanych Jana i Danuty O. oraz Bogusława i Marianny S. Powódka twierdziła, że służebność stała się dla niej szczególnie uciążliwa, zaś dla nieruchomości władających utraciła znaczenie. Pozwani, przejeżdżając drogą, niszczą płoty i bramę wjazdową. Nie zamykając bramy, powodują, że drób powódki wchodzi w pole i niszczy plony sąsiadów. Od wstrząsów wywoływanych przejazdem popękał budynek gospodarczy powódki. Nieruchomości władające nie wymagają drogi koniecznej, bo pobliska droga publiczna nr 502 została poszerzona i utwardzona, podobnie jak droga nr 368, przez co obie nieruchomości władające mają swobodny dostęp do drogi publicznej. Wszyscy pozwani przekazali swoje gospodarstwa innym osobom, które mają swobodny dostęp do gruntów rolnych i leśnych przez drogę publiczną i własne nieruchomości. Jako podstawę prawną żądania powódka wskazała art. 294 i 295 k.c.

Sąd Najwyższy uznał, iż przesłanką zniesienia służebności gruntowej na podstawie art. 295 k.c. jest utrata przez nią wszelkiego znaczenia dla nieruchomości władającej. Przy ocenie tej przesłanki zbędne jest rozważanie motywów orzeczenia ustanawiającego służebność drogi koniecznej. Znaczenie tej służebności określa bowiem art. 145 § 1 k.c., stosownie do którego droga konieczna zapewniać ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej lub do należących do nieruchomości władającej budynków gospodarczych. Z istoty służebności drogi koniecznej wynika, że nie służy ona ułatwianiu komunikacji między nieruchomością władającą a dalszymi gruntami. Dlatego okoliczność, że dla właściciela nieruchomości władającej przydatny jest przejazd drogą konieczną do innych gruntów, na których nie ma budynków gospodarskich, nie przeszkadza zniesieniu tej służebności na podstawie art. 295 k.c.

Należy jednak podkreślić, iż służebności gruntowe jako prawa, zmierzające do ułatwienia korzystania z nieruchomości władającej przez zwiększenie jej użyteczności kosztem nieruchomości służebnej, są ze swej natury związane z sąsiedztwem nieruchomości. Jednocześnie nie można ograniczać swobody stron w realizowaniu ich potrzeb przy ustanawianiu służebności. Stąd właściwa będzie konkluzja, że zarówno w czasach rzymskich, jak i współcześnie wymóg sąsiedztwa realizowany był i jest o tyle, o ile wymaga tego cel i charakter danej służebności.

## **Das Prinzip *praedia debent esse vicina* im römischen Recht und dessen Bedeutung für polnisches Zivilrecht**

**Schlüsselwörter:** Grunddienstbarkeiten, römisches Recht, Zivilrecht, *praedia debent esse vicina*, dingliches Recht

**Zusammenfassung:** Neben den universalen Grundsätzen, welche die Dienstbarkeiten regeln sollten, waren im römischen Recht auch solche Prinzipien bekannt, die sich genau auf Grunddienstbarkeiten bezogen und deren Ausführung bestimmten. Im vorliegenden Aufsatz führt die Verfasserin das schon im römischen Recht bekannte Prinzip *praedia debent esse vicina* an, und versucht seinen Bedeutungsgehalt nicht nur im römischen Recht, sondern auch im polnischen Zivilrecht zu erläutern.

## **The *praedia debent esse vicina* principle in Roman law and its significance in the Polish civil law**

**Keywords:** land servitude, Roman law, civil law, *praedia debent esse vicina*, property law

**Summary:** Apart from universal principles regulating servitude, Roman law encoded also those that referred strictly to land servitude. These were the principles that specified their execution. The present article focuses on the *praedia debent esse vicina* principle, which was known already in Roman law. The author, relating to the opinions of jurists, not only analyses the significance of the aforementioned principle in Roman Law, but also makes an attempt at demonstrating it in the Polish civil law.