



Servitutes – służebności w prawie rzymskim i polskim prawie cywilnym

Wojciech Jarzembiński¹

95–115

Streszczenie: Instytucja służebności (servitus) stanowi jeden z kluczowych elementów prawa rzeczowego, zarówno w tradycji rzymskiego prawa cywilnego, jak i współczesnym polskim prawie cywilnym. Celem artykułu jest szczegółowa analiza tej instytucji, zarówno w prawie rzymskim, jak i w polskim systemie prawnym. W pracy omówione zostały podstawowe typy służebności, zarówno gruntowych, jak i osobistych, ich charakterystyka oraz zasady funkcjonowania w poszczególnych systemach prawnych. Szczególną uwagę omówieniu regulacji dotyczących służebności zarówno w prawie starożytnego Rzymu, jak i współczesnej Polsce. Istotnym elementem jest również omówienie rozwoju nowych form służebności, takich jak służebności gruntowe, służebności osobiste czy służebność przesyłu, które są odpowiedzią na zmieniające się potrzeby społeczne i gospodarcze związane z rozwojem infrastruktury. Artykuł wskazuje na niezmienną podstawowych zasad służebności, takich jak ograniczenie prawa własności w celu umożliwienia korzystania z cudzej nieruchomości, przy równoczesnym dostosowywaniu tych zasad do współczesnych realiów. Wnioski z analizy pokazują, że instytucja służebności wciąż pełni ważną rolę w równoważeniu interesów jednostki i społeczeństwa, a jej dalszy rozwój będzie musiał uwzględniać zarówno ochronę prawa własności, jak i potrzeby wynikające z postępu technicznego i urbanistycznego.

¹ Student prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie. Jego zainteresowania koncentrują się wokół procedury administracyjnej, sądownoadministracyjnej oraz praw nieruchomości.

Słowa kluczowe: służebności, servitudes, prawo rzymskie, prawo cywilne, służebności gruntowe, służebności osobiste, służebność przesyłu, ograniczone prawa rzeczowe, komparatystyka prawnicza

Abstract: The institution of servitudes (servitudes) in Roman and Polish civil law

The institution of servitude (*servitus*) constitutes one of the key elements of property law, both in the tradition of Roman civil law and in contemporary Polish civil law. The aim of this article is to provide a detailed analysis of this institution in both Roman law and the current Polish legal system. The study discusses the fundamental types of servitudes, both predial and personal, their characteristics, and the principles governing their operation within the respective legal systems. Special attention is given to the regulations concerning servitudes in both ancient Roman law and modern Poland. An important part of the discussion is also the development of new forms of servitudes, such as predial servitudes, personal servitudes, and transmission servitudes, which have emerged in response to evolving social and economic needs related to infrastructure development. The article highlights the enduring nature of the core principles of servitudes—namely, the limitation of ownership rights to allow the use of another's property—while simultaneously adapting these principles to contemporary realities. The conclusions drawn from the analysis demonstrate that the institution of servitude continues to play a crucial role in balancing the interests of individuals and society. Its future development will need to consider both the protection of property rights and the demands arising from technological and urban progress.

Keywords: servitudes, servitudes, Roman law, civil law, predial servitudes, personal servitudes, transmission servitude, limited real rights, comparative legal analysis

1. Wstęp

Służebności, w języku łacińskim *servitudes*, stanowią jeden z fundamentów prawa rzeczowego, mającego długą historię sięgającą czasów starożytnego Rzymu. W prawie rzymskim służebności pełniły kluczową rolę w regulacji relacji pomiędzy właścicielami nieruchomości, w szczególności w kontekście rozwiązywania sporów związanych z korzystaniem z cudzej własności dla realizacji potrzeb gospodarczych lub życiowych. Rzymskie rozumienie służebności, wypracowane przez jurystów antycznych, stało się

wzorcem dla późniejszych regulacji, które z czasem zostały zaadaptowane do potrzeb współczesnych systemów prawnych, w tym polskiego prawa cywilnego.

Polski Kodeks cywilny, który kształtował się pod wpływem prawa kontynentalnego, zawiera instytucję służebności, która czerpie z rzymskich korzeni, lecz dostosowuje je do współczesnych warunków społeczno-gospodarczych. Pomimo różnic historycznych i prawnych, służebności w obu tych systemach pełnią podobną funkcję – służą ograniczeniu prawa własności na rzecz uprawnienia osób trzecich do korzystania z cudzej nieruchomości w ściśle określony sposób. Służebności, zarówno w prawie rzymskim, jak i polskim, są elementem pozwalającym na zrównoważenie interesów właścicieli nieruchomości i osób potrzebujących dostępu lub korzystania z nich, co ilustruje ciągłość tej instytucji w tradycji prawnej.

Celem niniejszego artykułu jest scharakteryzowanie instytucji służebności w prawie rzymskim oraz obecnym polskim prawie cywilnym, jak również ukazanie jej na przestrzeni wieków poprzez wskazanie, że pewne mechanizmy prawne, które obowiązują obecnie wywodzą się z prawa antycznego. Podczas przygotowywania artykułu została wykorzystana metoda komparatystyczna poprzez porównanie regulacji odnoszących się do służebności w prawie rzymskim i aktualnie obowiązującym polskim prawie cywilnym. Istotną rolę odegrała również metoda historyczno-prawna, która znalazła zastosowanie przy analizie rzymskich źródeł prawa, jak również innych tekstów pozwalających zrozumieć pojmowanie pewnych mechanizmów przez ówczesnych ludzi.

2. Pochodzenie służebności

Kwestia pochodzenia służebności dzieli doktrynę prawa rzymskiego na dwie grupy²: autorów twierdzących, że służebności wynikają z prawa własności oraz badaczy utrzymujących, że powstały one jako niezależne prawa. Autorzy należący do drugiej grupy

² G. Diośdi, *Ownership in Ancient and Roman Law*. Akadémiai Kiadó, 1970, s. 109–116.

również nie zgadzają się ze sobą w wielu kwestiach, np. Silvio Perrozzi uważał, że źródła służebności należy poszukiwać w stosunkach między rodami, natomiast Helmut Ofner twierdził, że są one pochodnymi stosunków sąsiedzkich³. Niestety, niemożliwe jest jednoznaczne rozstrzygnięcie tego problemu, bowiem brak jest źródeł mówiących o pochodzeniu służebności. W związku z tym można posłużyć się metodą argumentacji, która oczywiście nie da jednoznacznej i dogłębnie zweryfikowanej odpowiedzi, ale pozwoli na przedstawienie prawdopodobnej hipotezy. Na korzyść teorii, zgodnie z którą służebności wywodzą się z prawa własności przemawia starożytne pojmowanie służebności jako rzeczy materialnych, namacalnych, o czym świadczy fakt, służebności stosowano *vindicatio*. Co prawda, rzymscy juryści, np. Gaius⁴ zaliczali służebności do rzeczy niematerialnych, jednakże mogło być to związane z ontologicznym pojmowaniem rzeczy w czasach współczesnych juryście. Natomiast w codziennym języków starożytnych Rzymian słowo *res* nie było bezwzględnie związane z przymiotem materialności⁵. Pojawiają się również rozbieżności w rozumieniu pojęcia *res corporales* między Gaiusem w kwestii klasyfikacji poszczególnych bytów jako *res corporales* czy *res incorporales*. Pomimo tego, że są to rozważania teoretyczne, to istnieją jednak pewne prawne przesłanki, jak choćby wspomniana *vindicatio*, przemawiające na korzyść tej teorii. Dla porządku należy wspomnieć, że istnieje również teoria, zgodnie z którą służebności wywodzą się od współwłasności. Chodzi na przykład o sytuację, gdy grunt jest objęty współwłasnością, natomiast w jednej części gruntu znajduje się studnia. W przypadku wystąpienia sporu, zostałby on rozstrzygnięty powództwem o podział, które jednak byłoby sprzeczne z interesami stron, np. jeżeli przedmiotem służebności był akwedukt, który z natury jest niepodzielny.

³ Por. S. Perrozzi, *Le servitù nel diritto romano*, Roma 1907, s. 56–58; H. Ofner, *Das Nachbarrecht im römischen Recht*, Wien 1925, s. 112–115.

⁴ Gaius, *Institutiones* 2.14.

⁵ W. Dajczak, *Rzymska res incorporalis a kształtowanie się pojęć rzeczy i przedmiotu praw rzeczowych w europejskiej nauce prawa prywatnego*, Poznań 2007, s. 52–53.

Mając na uwadze powyższe, można przypuszczać, że służebności powstały jako niezależne prawa. Choć były one w okresie archaicznym dość prymitywne, to zauważalny jest ich klasyczny charakter polegający na tym, że jedna osoba może korzystać z cudzej rzeczy, której właściciel nie zamierza się pozbywać.

3. Istota służebności

Służebności polegały na możliwości korzystania z cudzej rzeczy w określony sposób. Dzielą się one na dwie zasadnicze grupy, a więc służebności gruntowe (*servitutes praediorum*) oraz służebności osobiste (*servitutes personarum*⁶). Zadaniem służebności gruntowych jest przynoszenie korzyści gruntowi, który ich potrzebuje od innego gruntu. Aby taka służebność mogła zaistnieć, muszą istnieć dwie nieruchomości – grunt władzący (*praedium dominans*), dla którego służebność została ustanowiona oraz grunt służebny (*praedium serviens*), którego właściwości mają zasilać grunt władzący. Służebności gruntowe przysługują każdoczesnemu właścicielowi gruntu władzącego i są w nierozdzielny sposób związane z własnością tych gruntów. W pewnym sensie stanowiły one wzorzec dla regulacji innych stosunków odnoszących się do nieruchomości, które pojawiały się wraz z rozwojem prawa rzymskiego. Wyjaśnia to, dlaczego niektóre zasady charakterystyczne dla służebności gruntowych zostały w późniejszym czasie rozszerzone na inne *iura in re aliena*. Dla przykładu, w prawie justyniańskim zasady dotyczące służebności gruntowych znalazły zastosowanie do użytkowania (*ususfructus*).

Natomiast służebności osobiste mają charakter alimentacyjny, a więc korzystanie z nich jest uprawnieniem oznaczonej osoby. Na rzecz tej osoby może być obciążony zarówno grunt, jak i rzecz ruchoma. Mają one charakter niezbywalny, są nierozdzielnie związane z uprawnionym i nie mogą być przekazane dziedzicom.

⁶ D. 8,1,1. Marcianus 3 reg: *Servitutes aut personarum sunt, ut usus et usus fructus, aut rerum, ut servitutes rusticorum praediorum et urbanorum.*

4. Zasady dotyczące służebności

Do służebności gruntowych odnosiły się pewne wspomniane wyżej zasady. Najbardziej podstawowa z nich stanowi, że nikt nie może wykonywać służebności na własnej nieruchomości. Uznawano więc za niedopuszczalne, aby stosunek służebności istniał pomiędzy nieruchomościami należącymi do tego samego właściciela. Regulacja ta znajduje zastosowanie w odniesieniu do wszystkich *iura in re aliena*.

Kolejne unormowanie stanowi zasada obiektywnej użyteczności stosunku prawnego. Oznacza ona, że służebność musi być związana z pewnymi właściwościami gruntu, które są możliwe do obiektywnego stwierdzenia, a nie tylko z osobistymi preferencjami. Użyteczność rozumiano jako mniej lub bardziej znaczącą korzyść dla gruntu władnącego, również z punktu widzenia pewnej przyjemności, atrakcyjności, np. służebność widoku⁷.

Trzecią zasadą była faktyczna możliwość wykonywania prawa. Przyjmowano, że grunty powinny być sąsiadujące bądź na tyle bliskie, by mogła zaistnieć pomiędzy nimi bezpośrednia korelacja⁸. Należy również wspomnieć o tzw. zasadzie trwałości przyczyny nazywanej też zasadą trwałości obiektywnej funkcji. Dla ustanowienia służebności konieczne było, aby grunt znajdował się w takim stanie, by możliwe było korzystanie ze służebności w sposób trwały, jak ma to miejsce w przypadku służebności akweduktu, która mogła zostać ustanowiona dla cieków wody stałej o nieokreślonym czasie trwania. Istotną kwestią dla służebności gruntowych była niepodzielność prawa. W razie dokonania podziału nieruchomości, władnącej czy obciążonej, nie dochodziło do podziału służebności⁹.

Zgodnie z ostatnią zasadą odnoszącą się do służebności gruntowych, nie mogą one polegać na działaniu, ale na znoszeniu bądź zaniechaniu czegoś. Służebności mające za przedmiot znoszenie były określane mianem służebności dodatnich, natomiast służebności

⁷ Por. Digesta 8, 1, 1. Por. Institutiones 2, 3, 3.

⁸ J. Ożarowska, *Zasada praedia debent esse vicina w prawie rzymskim oraz jej znaczenie w polskim prawie cywilnym*, „Z Dziejów Prawa”, Katowice 2018, s. 5–6.

⁹ Ibidem, s. 8–9.

polegające na zaniechaniu nazywano ujemnymi. Od tej regulacji istnieje jeden wyjątek, a mianowicie *servitus oneris ferendi*, pozwalająca na oparcie budynku o ścianę sąsiada, która polegała na działaniu¹⁰. Tekst ten porusza kwestie kontrowersyjne zwłaszcza w kontekście sporu między Gaiusem Aquiliusem Gallusem a Serviusem Sulpiciusem Rufusem. Spór dotyczył tego, czy w ramach służebności *oneris ferendi* można było zmusić właściciela gruntu obciążonego do aktywnego działania, czyli *facere*. Ulpian otwiera ten tytuł Digestów stwierdzeniem, że właściciel gruntu władającego może dochodzić swoich praw za pomocą *actio confessoria*, obejmującej nie tylko znoszenie ciężaru, ale także naprawę ścian. Aquilius Gallus sprzeciwiał się takiemu ujęciu, twierdząc, że służebność nie może nakładać obowiązku działania. Inna jest opinia Serviusa Sulpiciusa, który dopuszczał, że właściciel nieruchomości obciążonej może być zobowiązany do utrzymania jej w takim stanie, by była w stanie dźwigać obciążenie. Labeo dodał jeszcze, że obowiązek ten dotyczy nie osoby, lecz samej rzeczy (np. muru), i że właściciel mógłby się od tego obowiązku uwolnić, porzucając nieruchomość.

Charakterystyczną cechą służebności osobistych była niezbywalność, ponieważ były one ściśle związane z osobą uprawnionego i nie mogły być przez niego przenoszone, nie podlegały również dziedziczeniu. Zasadniczo były one ustanawiane na czas trwania życia osoby uprawnionej, aczkolwiek istniały od tego wyjątki, dlatego, że strony mogły zastrzec w umowie inny termin, chociaż również wówczas służebność istniała najdłużej do śmierci uprawnionego. Obowiązywał zakaz nadmiernego obciążenia; uprawniony nie mógł korzystać z rzeczy w sposób, który powodowałby jej zniszczenie lub zmniejszenie wartości.

¹⁰Sami juryści się o to spierali: D. 8,5,6,2 Ulpianus 17 ad ed. *Etiam de servitute, quae oneris ferendi causa imposita erit, actio nobis competit, ut et onera ferat et aedificia reficiat ad eum modum, qui servitute imposita comprehensus est. et gallus putat non posse ita servitutem imponi, ut quis facere aliquid cogere, sed ne ne facere prohiberet. nam in omnibus servitutibus refectio ad eum pertinet, qui sibi servitutem adserit, non ad eum, cuius res servit. sed evaluit servi sententia, in proposita specie ut possit quis defendere ius sibi esse cogere adversarium reficere parietem ad onera sua sustinenda. labeo autem hanc servitutem non hominem debere, sed rem, denique licere domino rem derelinquere scribit.*

Służebności osobiste wygasły wraz ze śmiercią uprawnionego, upływem określonego czasu lub zniszczenia przedmiotu służebności.

Wśród służebności gruntowych wyróżnia się, ze względu na właściwości gruntu władającego, służebności gruntów wiejskich i miejskich. Służebności gruntów wiejskich były ustanawiane ze względu na uprawę roli, natomiast służebności miejskie ustanawiano ze względów budowlanych, przy czym nie ma tu znaczenia, czy budowla znajdowała się w mieście czy na wsi. Do służebności wiejskich zalicza się: służebność przechodu uprawniającą do przechodzenia lub przejeżdżania przez cudzy grunt, prawo do korzystania z urzędzonej drogi lub ulicy, prawo przeprowadzania bydła przez cudzy grunt, prawo czerpania wody na cudzym gruncie, prawo przeprowadzania rur wodociągowych przez cudzy grunt, prawo wypasania bydła na cudzym gruncie. Natomiast wśród służebności miejskich wyróżnia się w szczególności: prawo wpuszczania belki do otworu, który znajduje się w ścianie sąsiedniego budynku czy zakaz wznoszenia budowli na gruncie służebnym ponad określoną wysokość, by nie miało to negatywnego wpływu na widok z gruntu władającego¹¹.

5. Służebności osobiste

Jeśli natomiast chodzi o służebności osobiste, to zalicza się do nich: *ususfructus*, *usus*, *habitatio*, *operae servorum et animalium*. *Ususfructus*, czyli użytkowanie, to najszersza ze służebności osobistych. Polega na prawie do używania cudzej rzeczy niezużywalnej oraz pobierania z niej pożytków naturalnych, przy jednoczesnym obowiązku zachowania jej substancji w nie pogorszonym stanie. Oznacza to, że użytkownik może czerpać korzyści z rzeczy, np. zbierać plony z pola lub wynajmować nieruchomość, ale nie może jej zniszczyć

¹¹ W. Wołodkiewicz, Służebności w prawie rzymskim i ich recepcja w prawie współczesnym. Czasopismo Prawno-Historyczne 1996, 48(2), s. 47-61. Również: A. Dębiński, *Prawo rzymskie. Słownik encyklopedyczny*, Warszawa 2003.

ani trwale zmienić¹². *Usus* to bardziej ograniczona forma użytkowania. Osoba uprawniona może korzystać z cudzej rzeczy, lecz bez prawa do pobierania z niej pożytków¹³. Oznacza to, że np. może mieszkać w cudzym domu, ale nie ma prawa go wynająć ani czerpać z niego dochodów. *Habitatio* to prawo do zamieszkiwania w cudzym budynku lub jego części. W przeciwieństwie do *usus*, *habitatio* była bardziej elastyczna, ponieważ uprawniony mógł nie tylko osobiście zajmować daną przestrzeń, ale także udostępnić ją innym osobom, np. rodzinie lub podnająć ją osobie trzeciej¹⁴. *Operae servorum et animalium* to mniej znana służebność osobista, polegająca na prawie do wykorzystywania pracy cudzych niewolników lub zwierząt. Osoba uprawniona mogła np. korzystać z siły roboczej niewolników do wykonywania określonych prac lub używać zwierząt do transportu czy uprawy roli. Co istotne, w przeciwieństwie do innych służebności osobistych, *operae servorum et animalium* jak również *habitatio* i *usufructus* mogły być odpłatnie przekazane osobie trzeciej do wykonywania, co zwiększało ich praktyczne znaczenie.

Powstanie służebności mogło nastąpić w drodze czynności prawnej, która miała na celu jej ustanowienie. Formy ustanowienia służebności różniły się ze względu na osobę, na rzecz której służebność miała zostać ustanowiona, jak i okres w dziejach prawa rzymskiego. Dla obywateli rzymskich i Latynów dostępne były *legatum per vindicationem*, *in iure cessio*, *mancipatio*, *deductio vel impositio*. Służebność mogła zostać ustanowiona *per deductionem*, gdy właściciel rzeczy pozbywa się jej poprzez mancyzację, ale zastrzega prawo do jej użytkowania. Z kolei powstanie *per impositionem* miało miejsce, gdy właściciel dwóch gruntów pozbywa się jednego z nich w drodze mancytacji, a jednocześnie ustanawia służebność dla pierwszego. Służebność mogła powstać także poprzez *adiudicatio* a więc przysądzenie, co miało miejsce przy podziale gruntów lub sprostowaniu granic na drodze sądowej. Możliwe było również powstanie służebności z mocy prawa,

¹² Por. D. 7,1,1 Paulus 3 ad vitell. *Usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*.

¹³ Por. D. 7,8,1,1 Gaius 7 ad ed. provinc. *Constituitur etiam nudus usus, id est sine fructu: qui et ipse isdem modis constitui solet, quibus et usus fructus*.

¹⁴ Por. D. 7,8,2-4.

np. gdy ojciec miał ustanowione użytkowanie na majątku dzieci. Dopuszczano także powstanie służebności w drodze zasiedzenia – początkowo wystarczył rok dla zasiedzenia służebności, co w późniejszym czasie wykluczyła *lex Scribonia*¹⁵. Natomiast na mocy *ius gentium* dla peregrynów i dla ludności zamieszkującej rzymskie prowincje przewidziane było ustanawianie służebności po pierwsze w drodze umów, po drugie w sytuacji, gdy jedna ze stron podejmowała działania odpowiadające treści służebności, a druga nie sprzeciwiała się takiemu działaniu.

W okresie prawa justyniańskiego, gdy zlikwidowano mancyzację oraz *in iure cessio*, służebność mogła powstać w drodze nieformalnej umowy, faktycznego wykonywania służebności, jak również jej zasiedzenia.

Wygaśnięcie służebności mogło nastąpić poprzez zniszczenie przedmiotu służebnego a w przypadku użytkowania także, gdy rzecz została przetworzona.

Uprawnionemu do służebności, w celu ochrony swoich praw, przysługiwała *actio confessoria*. Zarówno *actio confessoria*, jak i *vindicatio servitutis* służyły do ochrony służebności, jednakże miały różny cel. *Actio confessoria* służyła ochronie służebności już istniejącej, jeśli doszło do naruszenia w jej wykonywaniu. Z kolei *vindicatio servitutis* miała na celu potwierdzenie, że służebność istnieje. Formułka *actio confessoria* brzmiała następująco: *Sędzio! Niech się okaże, że powód ma prawo do korzystania ze służebności na gruncie. Jeśli okaże się, że pozwany naruszył to prawo, zasądź go na przywrócenie stanu poprzedniego i wypłatę odszkodowania. Jeśli tak nie jest, uwolnij go*¹⁶. Powód musiał więc wykazać, że ma prawo do służebności. Jest to powództwo petytoryjne, z którego uprawniony mógł skorzystać w przypadku przeszkadzania mu w wykonywaniu służebności lub nieuznawania jego prawa. W związku z tym czynną legitymację do wniesienia tego powództwa ma uprawniony do wykonywania służebności, natomiast biernie legitymowanym mógł być właściciel rzeczy służebnej, jej posiadacz oraz każdy, kto naruszył

¹⁵ Por. D. 41,3,4,28

¹⁶ W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bérier, *Prawo rzymskie*, Warszawa 2009, s. 379.

prawo do wykonywania służebności. Za pomocą powództwa można było domagać się: uznania prawa służebności, zaniechania działań, które sprzeciwiały się wykonywaniu służebności, wynagrodzenia szkody czy zabezpieczenia na poczet niedokonywania dalszych naruszeń. Służebności, podobnie jak przy prawie własności, odpowiada stan posiadania, a więc sytuacja, gdy uprawnienia wynikające ze służebności są faktycznie wykonywane bez względu na to, czy służebność rzeczywiście istnieje. W celu ochrony posiadania służebności można było skorzystać z interdyktów, jeżeli takowe zostały ustanowione.

6. Służebności w prawie polskim

Występujące we współczesnym polskim prawie cywilnym służebności mają swoje korzenie w prawie rzymskim. Choć na przestrzeni lat zmieniał się zakres i treść tych prawa podmiotowych, to wciąż wyraźnie widać ich antyczne pochodzenie. Obecnie służebności zaliczane są do katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Jeżeli mowa jest o służebnościach bez odniesienia do konkretnego stanu faktycznego, to używa się liczby mnogiej, jednakże opisując konkretną sytuację, należy wskazać konkretne prawo podmiotowe.

Jeśli chodzi o podział służebności, to z perspektywy podmiotowej wyróżnia się służebności gruntowe, służebności osobiste oraz służebności przesyłu. Służebności gruntowe obciążają konkretną nieruchomość i nie mają tu znaczenia ewentualne przyszłe zmiany dotyczące własności. Natomiast służebności osobiste przysługują oznaczonej osobie fizycznej. Szczególnym rodzajem służebności jest służebność przesyłu, która obciąża nieruchomość, a jest ustanawiana na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego. Biorąc zaś pod uwagę treść służebności, należy wskazać służebności czynne (nazywane także pozytywnymi) i służebności bierne, które występują zarówno w obrębie służebności gruntowych, jak i służebności osobistych. Służebności pozytywne pozwalają na korzystanie z obciążonej nieruchomości w oznaczonym zakresie. Natomiast służebności bierne

występują w dwóch postaciach i mogą polegać na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej nie może wykonywać w stosunku do niej określonych działań bądź na tym, że musi powstrzymać się od określonych uprawnień, które mu przysługują w stosunku do nieruchomości władnącej.

7. Służebności gruntowe

Istota służebności gruntowej została wskazana w art. 285 Kodeksu Cywilnego¹⁷. Regulacja ta obejmuje dość szerokie spektrum uprawnień właściciela nieruchomości władnącej w stosunku do nieruchomości obciążonej. Ustawodawca dopuszcza bowiem możliwość korzystania przez każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie bądź ograniczenie możliwości dokonywania określonych działań przez właściciela nieruchomości obciążonej, jak również niemożności korzystania z uprawnień przez właściciela nieruchomości obciążonej, które mu przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności. Z tego powodu w literaturze funkcjonuje pojęcie „typologicznej otwartości służebności gruntowej”. Strony mogą bowiem dość swobodnie kształtować treść stosunków w ramach służebności gruntowych, aczkolwiek nie mogą przekraczać granic określonych we wspomnianym artykule. Ponadto, należy pamiętać o tym, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części. Konieczne jest również określenie praw i obowiązków stron.

Wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 285 § 1 k.c. stanowiącej, że służebność gruntowa jest ustanawiana na rzecz każdorazowego właściciela gruntu władnącego jest służebność ustanawiana na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej. Na podstawie art. 286 k.c. służebność gruntowa może zostać ustanowiona na rzecz rolniczej spółdzielni produkcyjnej niezależnie od tego, czy jest ona właścicielem gruntu, jak również nie ma

¹⁷ Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071), dalej jako „k.c.” lub „Kodeks”.

znaczenia charakter prawny władania przez spółdzielnię gruntem. Nadmienić należy, że regulacja ta ma znikome znaczenie praktyczne i spotkała się z dezaprobatą doktryny¹⁸.

Jeżeli strony nie poczyniły ustaleń co do sposobu wykonywania służebności, przyjmuje się, że właściwe w tym aspekcie są zasady współżycia społecznego uwzględniając zwyczaje miejscowe. Zarówno zasady współżycia społecznego, jak i zwyczaje miejscowe uznawane są za klauzule generalne i nie zostały zdefiniowane w Kodeksie. Zgodnie z orzecnictwem¹⁹ powstanie zwyczaju i jego moc obowiązująca należy wiązać z długoletnim wykonywaniem określonych praw. Natomiast zasady współżycia społecznego rozumiane są przez sąd jako „nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych²⁰. W celu ustalenia istnienia zwyczaju sąd ma obowiązek rozważyć znaczenie przedłożonych przez obie strony dowodów, ocenić je, porównać z punktu widzenia ich wiarygodności i dopiero na podstawie takich rozważań może dojść do wniosku o nieistnieniu w danej miejscowości powołanego przez stronę zwyczaju”²¹.

Kwestią podlegającą uregulowaniu między stronami pozostaje również utrzymanie urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności. Jeśli strony tej kwestii nie uregulowały, to przyjmuje się, że ten obowiązek spoczywa na właścicielu nieruchomości władnącej. Natomiast w przypadku ustalenia przez strony, że obowiązek utrzymania urządzeń spoczywa na właścicielu nieruchomości obciążonej, to odpowiedzialność osobista współwłaścicieli będzie solidarna. Kodeks nie precyzuje, na czym miałyby polegać owo utrzymywanie urządzeń, w literaturze przyjmuje się, że chodzi o konserwację i naprawę urządzeń, jak również wprowadzanie zmian technicznych czy modernizację. Obowiązek ten nie obejmuje w sobie jednak dokonywanie nakładów użytkowych i zbytkownych.

¹⁸Por. E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 221.

¹⁹Postanowienie SN z 19.09.2024 r., I CSK 29/24, LEX nr 3758846.

²⁰Wyrok SA w Szczecinie z 19.01.2017 r., I ACa 449/16, LEX nr 2284850.

²¹Orzeczenie SN z 2.01.1935 r., C.I. 449/34, LEX nr 1638205.

Artykuł 290 k.c. reguluje kwestie związane z zakresem wykonywania służebności gruntowej. Zgodnie z tym przepisem, służebność powinna być wykonywana w sposób jak najmniej uciążliwy dla nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że uprawniony do korzystania ze służebności (np. właściciel nieruchomości władnącej) powinien uwzględniać interesy właściciela nieruchomości obciążonej i ograniczać ewentualne niedogodności. Dodatkowo, jeżeli sposób wykonywania służebności nie został określony w umowie, orzeczeniu sądu lub innym akcie prawnym, przyjmuje się, że powinna być ona realizowana w sposób odpowiadający dotychczasowemu korzystaniu oraz miejscowym zwyczajom. Praktyce oznacza to, że spory dotyczące zakresu wykonywania służebności mogą być rozstrzygane na podstawie wcześniejszego sposobu korzystania lub zwyczajów przyjętych w danym rejonie. Celem art. 290 k.c. jest zapewnienie równowagi pomiędzy prawami właściciela nieruchomości obciążonej a uprawnieniami wynikającymi ze służebności, tak aby nie prowadziło to do nadmiernych ograniczeń własności.

Zgodnie z art. 292 k.c. możliwe jest zasiedzenie służebności gruntowej. Muszą jednak zostać spełnione określone warunki, a więc posiadanie służebności gruntowej lub służebności przesyłu, obejmujące trwałe i widoczne urządzenie na cudzej nieruchomości, nie opierające się na już ustanowionej służebności gruntowej i trwające nieprzerwanie 20 lat. Celem tej regulacji jest przekształcenie długotrwałego stanu faktycznego w stan prawny. Instytucja ta budzi pewne wątpliwości z punktu widzenia trwałości obrotu prawnego, gdyż dotychczas uprawniona osoba traci prawo podmiotowe. Stanowisko w tej sprawie zajął Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z 1999 r. uznał, że przepis ten jest zgodny z Konstytucją. Trybunał wskazał, że „dążenie do wzmocnienia i niewzruszalności powstałych stosunków oraz umożliwienie realizacji przysługujących praw wszystkim podmiotom uzasadnia wprowadzenie pewnych ograniczeń prawa własności. Nie można zatem mówić (...) o naruszeniu zasady ochrony własności, wynikającej z art. 64 Konstytucji oraz o sprzeczności art. 292 k.c. z art. 64 ust. 3 Konstytucji”²².

²²Wyrok TK z 25.05.1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78.

Wygaśnięcie służebności gruntowej związane jest z jej niewykonywaniem przez okres 10 lat. W przypadku służebności czynnych musi upłynąć 10 lat od dnia, kiedy uprawnienia wynikające z tej służebności przestały być wykonywane. Inaczej jest w przypadku służebności biernych; tutaj termin 10 letni biegnie od dnia, kiedy na nieruchomości obciążonej występuje stan faktyczny niezgodny z treścią służebności. Do obliczania terminu stosuje się zasady ogólnie przewidziane dla terminów w Kodeksie. Doktryna stoi na stanowisku, że jest to termin zawity²³. Wygaśnięcie następuje *ex lege*, ale w pewnych sytuacjach, np. w celu wykreślenia wpisu w księdze wieczystej niezbędne jest orzeczenie sądu, które ma charakter deklaratoryjny. Jest to istotne z punktu widzenia instytucji prawa cywilnego, jaką jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie bowiem ze stanowiskiem Sądu Najwyższego²⁴, nabywca nieruchomości władnącej może służebność gruntową, która jest wpisana do księgi wieczystej, nawet jeśli wygasła na skutek niewykonywania.

Innym sposobem zniesienia służebności jest tzw. zniesienie za wynagrodzeniem. Aby doszło do zniesienia w takim trybie, muszą zostać spełnione dwie przesłanki kumulatywne. Po pierwsze, dla właściciela nieruchomości obciążonej służebność stała się zbyt uciążliwa, po drugie, służebność przestała być konieczna dla nieruchomości władnącej. Jeżeli natomiast służebność gruntowa utraciła wszelkie znaczenie dla właściciela nieruchomości władnącej, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zniesienia służebności bez wynagrodzenia.

8. Służebności osobiste

Kolejnym rodzajem służebności wyróżnianym przez polski Kodeks Cywilny są służebności osobiste. W stosunku do służebności osobistych stosuje się odpowiednio

²³A. Dadańska, K. T. A. Filipiak, A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe*. Tom II, Wolters Kluwer, Warszawa, 2012, s. 484-486.

²⁴Uchwała SN z 8.04.1983 r., III CZP 8/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 173.

przepisy dotyczące służebności gruntowych mając jednak na uwadze regulacje dotyczące służebności osobistych. Odpowiednie stosowanie polega na tym, że niektóre przepisy stosuje się wprost, niektóre po zastosowaniu modyfikacji, natomiast niektórych przepisów się nie stosuje, co jest spowodowane odmienną istotą służebności osobistych.

Zakres służebności osobistej oraz sposób jej wykonywania zazwyczaj określany jest w umowie zawieranej przez strony. Jeżeli jednak strony nie wprowadzą do umowy takich ustaleń, to należy odwołać się do osobistych potrzeb uprawnionego jak również zwyczajów miejscowych i zasad współżycia społecznego. Jak już zostało wspomniane, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje są klauzulami generalnymi i nie jest możliwe enumeratywne wyliczenie norm w nich zawartych.

W przypadku służebności osobistych, inaczej niż przy służebnościach gruntowych, wygasają one wraz ze śmiercią uprawnionego. Śmierć uprawnionego stwierdza się na podstawie aktu zgonu. Nie jest to jednak jedyna sytuacja, w której służebność osobista może wygasnąć. Dzieje się tak bowiem również w przypadku zrzeczenia się jej przez uprawnionego, jak również na skutek konfuzji. Może się również zdarzyć, że służebność osobista została ustanowiona jako prawo terminowe, które wygasa po wskutek upływu czasu bądź w razie ziszczenia się warunku rozwiązującego. Pisząc o wygaśnięciu służebności osobistych należy również odwołać się do Kodeksu postępowania cywilnego²⁵, w którym w art. 1000 § 1 wskazano, że służebności osobiste wygasają na skutek egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości. Cechą charakterystyczną dla służebności osobistych jest niemożliwość ich zbycia, to znaczy, że są one złączone z oznaczoną osobą fizyczną. Wynika to przede wszystkim z celu służebności osobistych, jakim jest zaspokajanie potrzeb uprawnionego. Polskie prawo cywilne dopuszcza zamianę służebności osobistej na rentę w przypadku, gdy uprawniony dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swojego prawa. Inaczej niż w przypadku służebności gruntowych, służebności osobiste nie mogą zostać nabyte przez zasiedzenie.

²⁵ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568), dalej jako „k.p.c.”.

Służebność mieszkania jako ograniczone prawo rzeczowe uregulowane w Kodeksie cywilnym przyznaje uprawnionemu prawo do korzystania z cudzej nieruchomości w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Jest to instytucja mająca na celu zabezpieczenie interesów osób fizycznych, często stosowana w praktyce jako forma dożywotniego zabezpieczenia lokalu dla seniorów w ramach umowy darowizny. Służebność ta może być ustanowiona odpłatnie lub nieodpłatnie i wygasa najczęściej wraz ze śmiercią uprawnionego. Co istotne, prawo to nie może być przeniesione na inną osobę, co podkreśla jego ściśle osobisty charakter.

9. Służebność przesyłu

Polskie prawo cywilne wyróżnia jeszcze jeden rodzaj służebności, jakim jest służebność przesyłu. Wprowadzenie tej instytucji do Kodeksu cywilnego podyktowane było mnożącymi się wątpliwościami prawnymi ze strony przedsiębiorców przesyłowych, którzy chcieli nabywać służebności gruntowe i utrzymywać na oznaczonych gruntach urządzenia przesyłowe. Kolejnym asumptem były dane²⁶, według których aż 40% takich stosunków faktycznych nie zostało prawnie uregulowanych.

Doktryna jest podzielna w kwestii zakwalifikowania służebności przesyłu jako odrębnego rodzaju służebności. Wyróżniano grupę autorów²⁷ stojących na stanowisku, że stanowi ona rodzaj służebności gruntowej. Uzasadniano to normą wyrażoną w art. 305⁴ k.c., na mocy którego do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące służebności gruntowej. Odmienny pogląd prezentowali przedstawiciele drugiej grupy,

²⁶ P. Lewandowski, *Jeszcze o służebności przesyłu*, Monitor Prawniczy 2009, nr 12, s. 656.

²⁷ Tak G. Bieniek, *Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna*, Warszawa 2008, s. 61 i n.. Autor następnie odszedł od wcześniej wyrażonego poglądu – por. tenże, *Założenia konstrukcyjne służebności przesyłu de lege lata i de lege ferenda* w: J. Gołaczyński, P. Machnikowski (red.), *Współczesne problemy prawa. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, Warszawa 2010, s. 9 i n.

według których służebność przesyłu stanowi odrębny rodzaj służebności, co argumentowano jej istotą²⁸. Obecnie większym uznaniem cieszy się drugi pogląd²⁹.

Istotą służebności przesyłu jest prawo przedsiębiorcy przesyłowego do korzystania z cudzej nieruchomości. Prawo to obejmuje instalację urządzeń przesyłowych, ich utrzymywanie, eksploatację, konserwację, jak również usuwanie potencjalnych usterek. W przypadku urządzeń jeszcze nieistniejących obejmuje także budowę i wstęp na cudzą nieruchomość. Odrębną kwestią jest natomiast prawo rozbudowy urządzenia. W razie potrzeby może zostać ustanowiony pas służebności. Jest on definiowany jako strefa ochronna, która w obecnym stanie prawnym odnosi się przede wszystkim do gazu oraz paliw płynnych³⁰.

Jeśli chodzi o kryterium podmiotowe, to uprawnionym jest przedsiębiorca przesyłowy. Aby ustalić, czy dany podmiot jest przedsiębiorcą przesyłowym należy odwołać się do kryterium funkcjonalnego. Chodzi więc po pierwsze o działalność gospodarczą polegającą na doprowadzaniu lub odprowadzaniu płynów, pary, gazu i energii elektrycznej przy użyciu urządzeń przesyłowych. Po drugie, musi to być działalność wykonywana za pomocą urządzeń przesyłowych zgodnie z ich przeznaczeniem. Przez urządzenie przesyłowe rozumie się natomiast mechanizm lub zespół mechanizmów służących do przesyłania płynów, pary, gazu i energii elektrycznej. Podmiotem zobowiązanym będzie natomiast właściciel nieruchomości obciążonej bądź użytkownik wieczysty³¹.

²⁸ E. Gniewek, *Nowy rodzaj służebności – służebność przesyłu w: Prace z prawa cywilnego – dla uczczenia pamięci Profesora Jana Kosika*, red. P. Machnikowski, Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo 2009, tom 308, s. 140; tenże w: E. Gniewek (red.), *Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego*. Tom 4, wyd. 4, 2021, s. 312; A. Maziarz, *Służebność przesyłu*, Rejent 2011, nr 3, s. 40.

²⁹ Dla przykładu zob. K. Zaradkiewicz w: K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, wyd. 10, 2020 – do art. 305¹ k.c., Legalis; B. Lanckoroński w: W. Borysiak (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 34, 2025 – do art. 305¹ k.c., Legalis; J. Pokrzywniak w: M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352*, wyd. 3, 2021 – do art. 305¹ k.c., Legalis.

³⁰ Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.4.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).

³¹ Postanowienie SN z 2.03.2023 r., I CSK 3013/22, LEX nr 3556640.

Służebność przesyłu może być ustanowiona na drodze sądowej albo umownej. W pierwszym przypadku może być ona odpłatna bądź nieodpłatna, natomiast w przypadku ustanowienia służebności w drodze orzeczenia sądowego, rozstrzygnięcie dotyczące wynagrodzenia stanowi jego obligatoryjny element. Wynagrodzenie pełni dwie funkcje: po pierwsze stanowi ekwiwalent za samo ustanowienie służebności, po drugie ma na celu zrekompensowanie uszczerbków majątkowych i niemajątkowych w związku z ustanowieniem służebności. Warto nadmienić, że służebność przesyłu zalicza się do tak zwanych służebności przymusowych, a więc takich, które mogą zostać ustanowione w trybie nieprocesowym na mocy orzeczenia sądu.

Służebność przesyłu jest prawem zbywalnym, jednak jako prawo związane, nie może stanowić samodzielnego przedmiotu obrotu. Jest ona powiązana z urządzeniami przesyłowymi, a do momentu ich wybudowania, z przedsiębiorstwem przesyłowym. Może być zbyta wraz z własnością urządzeń przesyłowych, a do czasu ich powstania – wyłącznie jako składnik przedsiębiorstwa. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa kontynuującego działalność przesyłową, a w przypadku jego zbycia podmiotowi niebędącemu przedsiębiorcą przesyłowym – wygasa.

Wygaśnięcie służebności przesyłu może wynikać z różnych zdarzeń prawnych, w tym wyroku sądowego, decyzji administracyjnej czy wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Może ona również wygasnąć na skutek niewykonywania przez 10 lat, konfuzji lub zrzeczenia się przez przedsiębiorcę przesyłowego. W określonych przypadkach istnieje możliwość zniesienia służebności przesyłu, szczególnie gdy jest ona nadmiernie uciążliwa dla właściciela nieruchomości lub straciła znaczenie dla przedsiębiorstwa przesyłowego. Dodatkowo, art. 305³ § 2 k.c. przewiduje wygaśnięcie służebności przesyłu w związku z likwidacją przedsiębiorstwa przesyłowego. Po jej wygaśnięciu przedsiębiorca zobowiązany jest do usunięcia urządzeń przesyłowych utrudniających korzystanie z nieruchomości, chyba że ich pozostawienie nie powoduje trudności lub ich usunięcie wiązałoby się z nadmiernymi kosztami. W takiej sytuacji przedsiębiorca ponosi odpowiedzialność

odszkodowawczą wobec właściciela nieruchomości, co wyklucza inne roszczenia związane z ochroną własności.

10. Zakończenie

Rzymskie *servitudes*, oparte na zasadzie ograniczonego korzystania z cudzej nieruchomości, wywarły istotny wpływ na kształtowanie się współczesnych regulacji dotyczących służebności gruntowych i osobistych. Ewolucja tej instytucji ukazuje stopniowe dostosowywanie jej do zmieniających się warunków społeczno-gospodarczych, a także rosnące znaczenie ochrony praw jednostki i efektywnego gospodarowania nieruchomościami.

W polskim prawie cywilnym służebności zachowały swoją funkcję ograniczania prawa własności w celu umożliwienia korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z interesem społecznym i gospodarczym. Współczesne regulacje, choć oparte na rzymskich fundamentach, uwzględniają nowe formy służebności, takie jak służebność przesyłu, odpowiadająca realiom rozwiniętej infrastruktury technicznej. Analiza rzymskich i współczesnych służebności wskazuje na niezmiennność podstawowych założeń tej instytucji przy jednoczesnym dostosowywaniu jej do aktualnych uwarunkowań prawnych i społecznych.

Bibliografia

- Bieniek G., Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna, Warszawa 2008,
- Bieniek G., Założenia konstrukcyjne służebności przesyłu de lege lata i de lege ferenda w: Gołaczyński J., Machnikowski P. (red.), Współczesne problemy prawa. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka, Warszawa 2010.
- Gaius, Institutiones.
- Dębiński, A., Prawo rzymskie, Słownik encyklopedyczny, Warszawa 2003.
- Dadańska A., Filipiak K. T. A., Kidyba A. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Tom II, Wolters Kluwer, Warszawa, 2012
- Dajczak W., Giaro T., Longchamps de Bérier, F. Prawo rzymskie, Warszawa 2009.

- Dajczak, W., Rzymska res incorporalis a kształtowanie się pojęć rzeczy i przedmiotu praw rzeczowych w europejskiej nauce prawa prywatnego, Poznań 2007.
- DioŹdi G., Ownership in Ancient and Roman Law, Budapeszt 1970.
- Gniewek E., System Prawa Prywatnego, Warszawa 2012.
- Gniewek E., Nowy rodzaj słuŹebnoŹci – słuŹebnoŹć przesyłu w: Prace z prawa cywilnego – dla uczczenia pamięci Profesora Jana Kosika, red. P. Machnikowski, Acta Universitatis Wratislaviensis. Prawo 2009, tom 308,
- Gniewek E. w: Gniewek E. (red.), Prawo rzeczowe. System Prawa Prywatnego. Tom 4, wyd. 4, 2021, s. 312; A. Maziarz, SłuŹebnoŹć przesyłu, Rejent 2011, nr 3, s. 40
- LanckoroŹski B. w: Borysiak B. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 34, 2025, Legalis
- Lewandowski P., Jeszcze o słuŹebnoŹci przesyłu, Monitor Prawniczy 2009, nr 12.
- Ofner H., *Das Nachbarrecht im römischen Recht*, Wien 1925
- OŹarowska J., Zasada praedia debent esse vicina w prawie rzymskim oraz jej znaczenie w polskim prawie cywilnym, Katowice 2018.
- Perrozzi S., *Le servitù nel diritto romano*, Roma 1907
- Pokrzywniak J. w: Gutowski M. (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, wyd. 3, 2021, Legalis.
- Wołodkiewicz W., SłuŹebnoŹci w prawie rzymskim i ich recepcja w prawie współczesnym. Czasopismo Prawno-Historyczne, Poznań 1996.
- Zaradkiewicz K. w: Pietrzykowski K. (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449¹⁰, wyd. 10, 2020, Legalis
- Ustawa XII Tablic, 2013 tłum. M. Zabłocka, J. Zabłocki, Rzeszów.
- Postanowienie SN z 2.03.2023 r., I CSK 3013/22, LEX nr 3556640.
- Wyrok SA w Szczecinie z 19.01.2017 r., I ACa 449/16, LEX nr 2284850.
- Wyrok TK z 25.05.1999 r., SK 9/98, OTK 1999, nr 4, poz. 78.
- Orzeczenie SN z 2.01.1935 r., C.I. 449/34, LEX nr 1638205.
- Uchwała SN z 8.04.1983 r., III CZP 8/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 173.

Propozycja cytowania: W. JarzembiŹski, Servitutes – słuŹebnoŹci w prawie rzymskim i polskim prawie cywilnym, Młody Jurysta 2025, nr 2, s. 95–115