



Bartłomiej Krzyśko

ORCID: 0000-0003-3491-8592

Instytut Nauk Prawnych

Uniwersytet Rzeszowski

Służebność mieszkania jako rodzaj służebności osobistej we współczesnym prawie polskim i prawie rzymskim

Servitude of habitation as a type of personal servitude in modern Polish Law and in Roman Law

Abstract

The subject of this paper is to present the servitude of habitation in the current state of the law, taking into account the servitude of habitation in Roman law. The subject is discussed in light of the current legislation under the Law of April 23, 1964, the Civil Code and certain other laws. The presentation of the essence of the servitude of habitation leads to the conclusion that it is a mechanism that allows one to take care of loved ones as well as oneself. Passing an apartment to relatives, allows one to secure one's rights to the premises, and this security for the future is precisely the servitude of habitation as a type of personal servitude. This right is even broader, as it provides the opportunity to take care of relatives, such as minor children, spouses, persons supported, and persons needed to run the household. The provisions of the Civil Code allow for the care of people who for some reason, whether it be age or illness, are unable to support themselves. The legal provisions that regulate the servitude of habitation were analysed. In particular, the focus was on the interpretation of the legal provisions. Legal commentaries helped in this. In analysing the above, the question arises as to whether the servitude of habitation should be further developed to make it even clearer in some way.

Keywords: servitude, civil code, Roman law, habitation.

Streszczenie

Tematem niniejszego artykułu jest przedstawienie służebności mieszkania w obecnym stanie prawnym, z uwzględnieniem służebności mieszkania w prawie rzymskim. Tematykę tę omówiono w artykule w świetle obowiązujących przepisów na mocy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw. Z przedstawieniem istoty służebności mieszkania wynika, że jest to mechanizm, który służy zatroszczeniu się o bliskich, ale i o samego siebie. Przepisanie mieszkania bliskim pozwoli na zabezpieczenie swoich praw co do lokalu,

a tym zabezpieczeniem na przyszłość jest właśnie służebność mieszkania jako rodzaj służebności osobistej. To prawo jest jeszcze bardziej szersze, bowiem daje możliwość zatroszczenia się o bliskie osoby służebnika, jak małoletnie dzieci, małżonek, osoby przez niego utrzymywane oraz osoby potrzebne do prowadzenia gospodarstwa domowego. Przepisy Kodeksu cywilnego pozwalają o troskę osób, które z jakichś względów, czy to wieku czy choroby, nie są w stanie się same utrzymać. Skorzystano również ze źródła prawa rzymskiego, zarys pozwolił zobrazować, jak kreowała się służebność mieszkania w prawie rzymskim, jak dawne regulacje przybrały obecnie kształt. Analizie poddano przepisy prawne, które regulują służebność mieszkania, w szczególności skupiono się na interpretacji przepisów prawnych, jak należy je rozumieć, pomogły w tym komentarze prawnicze. Przy analizie powyższych rozważań nasuwa się pytanie, czy należy jeszcze bardziej w jakiś sposób rozwinąć służebność mieszkania, tak aby była jeszcze bardziej w jakiś sposób przejrzysta.

Słowa kluczowe: służebność, Kodeks cywilny, prawo rzymskie, mieszkanie.

1. Uwagi wstępne

Niniejsze opracowanie ma na celu przedstawienie, jak kształtuje się obecnie służebność mieszkania, a jak kształtowała się na przestrzeni wieków. Nie można omówić służebności mieszkania bez wyjaśnienia, czym jest służebność osobista. Służebność mieszkania jest rodzajem służebności osobistej, dlatego potrzebne jest wyjaśnienie jej istoty oraz przytoczenie artykułów kodeksowych. Sam fakt, że służebność mieszkania odgrywa dziś znaczącą rolę społeczną oraz gospodarczą, świadczy o tym, jak bardzo jest szczególna oraz budzi zainteresowanie.

Cofnięcie się do prawa rzymskiego będzie służyło zobrazowaniu, jak na przestrzeni wieków kształtowało się to prawo. Ile zacerpnęliśmy z regulacji tamtych czasów. W prawie rzymskim, gdzie nastąpiło ukształtowanie się służebności (*servitudes*) również zostanie omówiona służebność mieszkania (*habitatio*), jednak, co może budzić pewne uwagi, nie w tak wyczerpujący sposób jak dzisiejsze regulacje, które z biegiem czasu jednak się rozwinęły oraz mają swoją podstawę z przepisach prawnych, tj. ustawach, z pomocą również przychodzi orzecznictwo sądowe. Pozwoli to na pewną refleksję, że w tak odległych czasach już było możliwe, aby ustanowić służebność mieszkania, że pojawiła się taka myśl, a dziś *servitus habitatio* przesiąkło do naszego porządku prawnego. Dodatkowo, na gruncie prawa rzymskiego zostaną omówione cztery służebności, w tym służebność mieszkania (*habitatio*), *ususfructus* (użytkowanie), *usus* (używanie), *operae servorum et animalium* (korzystanie z pracy cudzych niewolników i zwierząt), które należały do służebności osobistych (*servitudes personarum*).

Częstą praktyką, gdzie pojawia się służebność mieszkania, jest sytuacja, w której rodzice chcą przepisać, w ramach darowizny, swój dom lub mieszkanie na dzieci, zмирzając do notariusza jednak zamierzając skorzystać z ochrony dla sie-

bie, gdy wystąpi jakiś konflikt pokoleniowy, dlatego właśnie tę ochronę daje im służebność mieszkania. Dzieci otrzymują na własność nieruchomości, natomiast rodzice, za pomocy służebności mieszkania lub umowy dożywocia, mają zapewnioną ochronę, która daje im prawo do przebywania w całym domu lub mieszkaniu, albo w jego częściach.

Pytania, na które poszukiwać będziemy odpowiedzi, mogą sprowadzać się do tego, jak należy służebność mieszkania ustanowić? Na jaki okres może być ustanowiona służebność mieszkania? Kogo jako służebnik mogą zabrać ze sobą do nieruchomości? Właśnie temu będzie służyło niniejsze opracowanie. Z pomocą przyjdą regulacje prawne, głównie kodeks cywilny, literatura prawnicza, w tym komentarze, nieformalne źródło prawa, jakim jest orzecznictwo sądowe.

Służebności gruntowe oraz osobiste istnieją we współczesnym prawie cywilnym, natomiast użytkowanie uzyskało rangę osobnego ograniczonego prawa rzeczowego¹.

2. Regulacje we współczesnym prawie polskim

Zgodnie z art. 244 kodeksu cywilnego (k.c.) do ograniczonych praw rzeczowych należą: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka. Jest to wyliczenie wyczerpujące, które charakteryzuje się tym, iż jest to katalog zamknięty ograniczonych praw rzeczowych (*numerus clausus*)². Oznacza to, że podmioty prawa cywilnego mogą ustanowić tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie kodeks cywilny uregulował, również ustawy szczególne, związku z tym wola ustawodawcy, a nie wola stroną tworzone mogą być inne prawa jako ograniczone prawa rzeczowe³.

Służebności osobiste należą do ograniczonych praw rzeczowych obciążające nieruchomość na rzecz określonej osoby fizycznej. Służebności osobiste odpowiadają treścią służebnościom gruntowym, a zatem wchodzą tutaj służebności czynne, jak i bierne⁴. Jednak, tak jak wspomniano wyżej, różnica sprowa-

¹ M. Kuryłowicz, A. Wiliński, *Rzymskie prawo prywatne*, wyd. 6, Warszawa 2016, s. 204.

² K. Dadańska, *Prawo Rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2020, s. 281.

³ *Ibidem*.

⁴ W uchwale z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, OSNCP 1981, nr 2, poz. 25, z głosem K. Łukawskiego, OSPiKA 1982, z. 7 poz. 131, Sąd Najwyższy tak scharakteryzował różnicę między służebnością gruntową a osobistą: „Służebność osobista różni się od służebności gruntowej przede wszystkim tym, że przysługuje oznaczonej osobie fizycznej i ma zaspokoić jej potrzeby, podczas gdy służebność gruntowa jest prawem związanym z nieruchomością władnącą i stanowi jej część składową (art. 50 i 47 k.c.). Nieruchomość może zostać obciążona na rzecz imiennie określonej osoby fizycznej także takim prawem, którego istota odpowiada treści służebności grun-

dza się do ustanowienia na rzecz imiennie oznaczonej osoby fizycznej celem zabezpieczenia jej osobistych potrzeb⁵. Zabezpieczenie ma również jednak charakter pośredni, gdyż dotyczy również pozostałych domowników (służebność mieszkania)⁶.

3. Specyfika służebności osobistych

Służebność osobista może obciążać nieruchomości tylko na rzecz oznaczonej osoby fizycznej. Oznacza to, że podmiotem służebności osobistej nie może być osoba prawna, czy też podmiot z art. 33 (1) k.c. Służebności osobiste różnią się od służebności gruntowych tym, że uprawnionym z tytułu służebności osobistej nie jest tutaj każdoczesny właściciel nieruchomości władnącej, lecz oznaczona imiennie osoba fizyczna, ponadto celem oraz zadaniem służebności osobistej jest zaspokojenie osobistych potrzeb uprawnionego, jak i również ewentualnie jego bliskich, a nie zwiększenie użyteczności innej nieruchomości⁷. Funkcja służebności osobistej polega na zaspokojeniu osobistych potrzeb uprawnionego w zakresie szeroko pojętej alimentacji – służebności osobiste więc mają charakter konsumpcyjny, dlatego są ściśle związane z osobą uprawnionego (art. 300 k.c.). Przykładem takiej właśnie służebności jest służebność mieszkania⁸. Służebność osobista wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego (art. 299 k.c.); choć może wygasnąć wcześniej, np. zrzeczenie się przez uprawnionego (art. 248 k.c.), niewykonywanie służebności przez okres 10 lat (art. 293 k.c.), w razie skutecznego powołania się przez nabywcę nieruchomości na rękojmię wiary publicznej

tovej. Takie obciążenie powoduje powstanie służebności osobistej, jednakowoż do każdej służebności osobistej stosuje się z charakteru służebności osobistej. Te odrębności sprowadzają się przede wszystkim do tego, że służebność osobista wygasa z reguły z chwilą śmierci uprawnionego, jednakże może być ona zastrzeżona po jego śmierci na rzecz jego rodziców, dzieci i współmałżonka (art. 299 i 301 § 2 k.c.), że nie można jej nabyć przez zasiedzenie (art. 292 i 304 k.c.) oraz w określonych przypadkach służebność osobista może zostać zamieniona na rentę (art. 303 i 305 k.c.). Zakres służebności osobistej zostaje określony przede wszystkim przez czynność prawą ustanawiającą służebność, w ten bowiem właśnie sposób najczęściej służebność powstaje. Poza tym zakres służebności osobistej, jak i sposób jej wykonywania, określa się stosowanie do osobistych potrzeb uprawnionego, charakteru służebności oraz przy uwzględnianiu miejscowych zwyczajów i zasady współżycia społecznego⁹. G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny – komentarz*, t. II, *własność i inne prawa rzeczowe*, red. nauk. J. Gudowski, wyd. 2, Warszawa 2016 s. 744–745.

⁵ A. Bieliński, M. Pannert, *Prawo cywilne – część ogólna prawo rzeczowe*, wyd. 6, Warszawa 2021, s. 268.

⁶ K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks cywilny – komentarz LEX*, red. A. Kidyba, t. II: *Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 2, Warszawa 2012, s. 317.

⁷ *Ibidem*.

⁸ A. Bieliński, M. Pannert, *Prawo...*, *op.cit.*, s. 269.

ksiąg wieczystych (art. 5–7 u.k.w.h). Jednak należy zwrócić uwagę, że wygaśnięcie będzie miało miejsce również w przypadku, gdy służebność (mieszkania) została ustanowiona jako prawo terminowe. Istotne jest również to, że służebność nie wchodzi w skład spadku po osobie uprawnionej z tego prawa (art. 922 § 2 k.c.). Służebności nie można nabyć przez zasiedzenie (art. 304 k.c.). Istnieje możliwość zniesienia służebności osobistej; w określonych przypadkach może zostać zamieniona na rentę, w wypadku, gdy uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swojego prawa. Orzeczenie takie wydawane jest przez sąd na żądanie właściciela nieruchomości obciążonej (art. 303 k.c.). Służebności osobiste, zresztą podobnie jak służebności gruntowe, mogą przybrać charakter służebności czynnych oraz biernych, przy czym jednak częściej występują bierne (np. służebność drogi koniecznej ustanowiona jako służebność osobista na rzecz samoistnego posiadacza nieruchomości władnącej)⁹.

4. Źródło służebności osobistych

Źródłem ustanowienia służebności osobistej jest czynność prawna, może to być umowa dożywocia (art. 908 § 2 k.c.) lub samodzielna umowa o ustanowienie służebności (art. 245 k.c.). W pierwszym przypadku, do ustanowienia służebności dochodzi „przy okazji” nawiązania innego stosunku prawnego (umowa dożywocia), natomiast w drugim przypadku jest to umowa samodzielna. Aby umowa była ważna, ze wszystkimi jej skutkami prawnymi, powinna zostać sporządzona w formie aktu notarialnego przez notariusza (art. 245 § 2 k.c.). Oświadczenie woli w formie aktu notarialnego powinno być złożone przez właściciela nieruchomości obciążonej, natomiast oświadczenie woli drugiej strony (podmiotu, na rzecz którego jest ustanawiana służebność osobista) forma jest dowolna (art. 60 k.c.). W przypadku, gdy umowa powołująca do życia służebność napotyka problemy interpretacyjne postanowień umowy, jaką formę przyjęła służebność, niedopuszczalne jest przyjmowanie domniemania, iż jest to służebność gruntowa¹⁰. Forma ustanowionego prawa, czy jest to służebność gruntowa czy osobista, powinna zostać określona na podstawie całokształtu okoliczności, zamierzonego celu ustanowienia prawa, zgodnie z regułami, które obowiązują przy wykładni oświadczenia woli¹¹. Zakres oraz sposób wykonywania służebności osobistych, jeżeli nie wynika z umowy, orzeczenia albo decyzji administracyj-

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ K. Dadańska T. A. Filipiak, *Kodeks cywilny...*, *op.cit.*, s. 318.

¹¹ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1956 r. III CR 236/56.

nej, zostanie ustalony na podstawie następujących przesłanek: (a) osobiste potrzeby uprawnionego; (b) zasady współżycia społecznego; (c) miejscowe zwyczaje)¹². Umowa może zostać zastąpiona orzeczeniem sądu tylko wtedy, gdy ten, który zobowiązał się do ustanowienia służebności, uchyla się od zawarcia umowy albo ustawa przewiduje ustanowienie służebności przez sąd¹³. Ponadto ustanowienie służebności osobistej na podstawie orzeczenia sądowego może nastąpić w postępowaniu działowym, w którym to sąd dokonuje działu lub podziału majątku wspólnego na podstawie zgodnego wniosku uczestników¹⁴. Istnieje również możliwość, aby służebność osobista ustanowiona została na podstawie decyzji administracyjnej, jednak takie sytuacje należą do wyjątków¹⁵. Należy wspomnieć o możliwości, która jednak w praktyce występuje rzadko, ustanowienia służebności osobistej na podstawie konstytucyjnej decyzji administracyjnej podejmowanej w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami¹⁶. Można zwrócić uwagę, że jeżeli będzie zachodzić potrzeba zapobieżenia niebezpieczeństwu, pojawieniu się szkody lub niedogodności, które mogą powstać dla właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich skutkiem wywłaszczenia nieruchomości, w takim przypadku w decyzji o wywłaszczeniu ustanawiane są niezbędne służebności (art. 120 gosp. nier.). Nie wyklucza to ustanowienia służebności osobistych¹⁷.

¹² A. Bieliński, M. Pannert, *Prawo cywilne...*, *op.cit.*, s. 269.

¹³ Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2018 r., II CSK 682/17 Służebność mieszkania. Roszczenia związane z ustanowioną służebnością mieszkania. Określanie szkody majątkowej: „Zasadniczym źródłem powstania służebności osobistej jest umowa, która może być zastąpiona orzeczeniem sądu tylko wtedy, gdy ten, kto zobowiązał się do ustanowienia służebności, uchyla się od zawarcia umowy, albo gdy ustawa przewiduje ustanowienie służebności przez sąd. Art. 296 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy do obciążenia nieruchomości służebnością wbrew woli i zgodzie właściciela nieruchomości. Zakres uprawnień mającego służebność mieszkania powinien być określony przez umowę, którą ją ustanowiono, a gdyby strony umowy tego nie dokonały, wyznaczają go, jak i sposób wykonywania, osobiste potrzeby uprawnionego, charakter służebności, zasady współżycia społecznego oraz miejscowe zwyczaje. Kryteria te są uzależnione od okoliczności faktycznych występujących w sprawie. Istotną cechą służebności osobistych, różniącą ją od służebności gruntowych, jest ta, że powinna ona przynosić korzyści osobie fizycznej, polegające na zaspokojeniu potrzeb uprawnionego. Do ochrony tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 k.c.). Ochrona ta jest skuteczna także przeciwko właścicielowi nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że służebność mieszkania wiąże się z uprawnieniem do władania nieruchomością w oznaczonym zakresie, a zatem może on być pozbawiony tego władztwa, a jego prawo może być w inny sposób naruszone. Odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie własności umożliwia mu skorzystanie z ochrony przewidzianej w art. 222 w związku z art. 251 k.c.”.

¹⁴ G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny...*, *op.cit.*, s. 745.

¹⁵ A. Bieliński, M. Pannert, *Prawo cywilne...*, *op.cit.*, s. 269.

¹⁶ E. Gniewek, J. Gołaczyński, J. Pisuliński, Z. Truskiewicz, K. Zaradkiewicz, *System prawa prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2021, s. 304.

¹⁷ *Ibidem*.

5. Służebność mieszkania

Osobista służebność mieszkania należy do czynnej służebności, która uprawnia oznaczoną osobę fizyczną do prawa korzystania z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej) w określonym zakresie. Służebność mieszkania to szczególny rodzaj służebności osobistej, która odgrywa bardzo istotną rolę społeczną, jak i gospodarczą, ponieważ kodeks cywilny przyznaje szerszy zakres uprawnień niż czyni to służebność osobista¹⁸. Ustawodawca nie definiuje jej treści dosłownie, jednak rozwiązuje wiele kwestii obocznych¹⁹. Służebność mieszkania dosyć często należy do treści prawa dożywocia (art. 908 § 2 k.c.)²⁰. Oczywiście jest, że służebność mieszkania stanowi pewne obciążenie cudzej nieruchomości, a przysługuje tak samo jak w przypadku wszystkich służebności osobistych, oznaczonej osobie fizycznej. Nieruchomością obciążoną jest zabudowana nieruchomość gruntowa, nieruchomość budynkowa, w przypadku, gdy budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, a także lokal mieszkalny stanowiący odrębny przedmiot własności²¹. Brak również przeszkód, aby służebność mieszkania została ustanowiona na niezabudowanej nieruchomości, jednak nie będzie mogła być w tym przypadku skuteczna w wykonywaniu do czasu powstania pomieszczeń mieszkalnych, które będą objęte uprawnieniem do zamieszkania. Uznać należy, że będzie to sytuacja, w której będziemy mieli do czynienia z warunkowo ustanowioną służebnością mieszkania, pod warunkiem zawieszającym, iż określona nieruchomość gruntowa zostanie zabudowana²².

Regulacja służebności mieszkania na podstawie przepisów k.c, wskazuje na odstępstwa od ogólnych zasad dotyczących służebności osobistych. Uprawniony może „przyjąć na mieszkanie”, czyli przekazać część przysługujących mu uprawnień, (wskazane jest to w art. 301 § 1 k.c.), następującym osobom: (a) małżonkowi; (b) małoletnim dzieciom – mogą one pozostawać w mieszkaniu także po osiągnięciu pełnoletności; (c) osobom przez niego utrzymywanym; (d) osobom potrzebnym przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Jak widać, katalog osób wymienionych w art. 301 § 1 k.c. jest dosyć szeroki, bowiem nie skupia się jedynie na małżonku, a na szerszym gronie osób bliskich. Decyzja o przyjęciu na mieszkanie zależy od uprawnionego, oznacza to, iż nie jest wymagana zgoda właściciela obciążonej nieruchomości, również brak tutaj konieczności

¹⁸ K. Dadańska, *Prawo...*, *op.cit.*, s. 351.

¹⁹ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 13, Warszawa 2020, s. 259.

²⁰ A. Bieliński, M. Pannert, *Prawo cywilne...*, *op.cit.*, s. 269.

²¹ E. Gniewek, J. Gołaczyński, J. Pisuliński, Z. Truszkiewicz, K. Zaradkiewicz, *System prawa...*, *op.cit.*, s. 304.

²² *Ibidem*, s. 308.

zawarcia odpowiedniej umowy obligacyjnej²³. Pojęcie małżonka zostało wymienione w komentowanym przepisie w znaczeniu czysto formalnym, pojęcie znajdziemy w art. 1 k.r.i.o., który jasno stanowi, że małżeństwo jest zawarte między kobietą i mężczyzną, którzy złożą oświadczenia o wstąpieniu w związek małżeński przed kierownikiem urzędu stanu cywilnego, jednak istnieje, i to bardzo często, w praktyce forma wyznaniowa łączona z formą cywilną (ślub konkordatowy). Sam bowiem ślub wyznaniowy nie wywołuje żadnych skutków prawnych, jest więc dla prawa zdarzeniem obojętnym. Dzieci, które zostały przyjęte jako małoletnie, mogą pozostać w mieszkaniu po uzyskaniu pełnoletności²⁴. Dzieci małoletnie, które nie osiągnęły pełnoletności, to dzieci własne, jak i przysposobione uprawnionego. Małżonek oraz małoletnie dzieci mogą być przyjęte na mieszkanie bez ograniczenia, kwestia innych osób, które przynależą do rodziny lub osoby obce, mogą zostać przyjęte na mieszkanie, jednak tylko wtedy, gdy są przez uprawnionego utrzymywane lub są potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego²⁵. Służebność mieszkania pełni funkcję ochronną osób, które nie są jeszcze w stanie pracować albo już nie mogą pracować, dotyczy to w szczególności osób w podeszłym wieku, ale i też osób, które są niezdolne do pracy z powodu choroby bądź też innego upośledzenia.

6. Uprawnienia mającego służebność mieszkania

Głównym uprawnieniem osoby fizycznej jest prawo do zamieszkiwania w cudzej nieruchomości, może to prawo dotyczyć całości budynku, jego części albo zajmowania mieszkania wspólnie z właścicielem budynku i jego domownikami²⁶. Uprawniony z tytułu służebności mieszkania może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku (art. 302 § 1 k.c.). Wspólny użytek dotyczy takich pomieszczeń jak np. strych, piwnice, suszarnia, pralnia itp. Szeroki zakres uprawnień, które przysługują podmiotowi służebności osobistej mieszkania, zbliża to ograniczone prawo rzeczowe do prawa użytkowania²⁷. Konsekwencją jest uregulowanie w art. 302 § 2 k.c., który przewiduje, że do wzajemnych stosunków między osobą, która ma służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne. W tym przypadku znajdują

²³ *Ibidem*, s. 311.

²⁴ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 1985 r., III CRN 71/85 Lex nr 8706.

²⁵ G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny..., op.cit.*, s. 748.

²⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe..., op.cit.*, s. 260.

²⁷ K. Dadańska, T. Filipiak, *Kodeks cywilny..., op.cit.*, s. 332

zastosowanie przepisy regulujące wprost użytkowanie przez osoby fizyczne: art. 267 § 1 k.c. (prawa i obowiązki użytkownika), art. 268 k.c. (zakładanie w zajmowanych pomieszczeniach bez uzyskania zgody właściciela nieruchomości obciążonej nowych urządzeń, w granicach takich jak najemca: telefon, gaz, oświetlenie elektryczne, i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia będzie sprzeciwiał się obowiązującym przepisom albo też zagrażał bezpieczeństwu nieruchomości), art. 269 k.c.; także przepisy ogólne, które dotyczą użytkowania: art. 258 k.c. (granice obciążeń użytkownika), art. 259 k.c. (nakłady właściciela na rzecz obciążoną), art. 260 k.c. (naprawy i inne nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z mieszkania; inne naprawy wymagają zgody właściciela nieruchomości obciążonej).

Nie należy jednak zapominać o istotnych różnicach pomiędzy użytkowaniem a służebnością mieszkania, przede wszystkim o to, że użytkownik może wykonywać swoje prawo przez osoby trzecie, jednak podmiot służebności mieszkania takiego uprawnienia nie posiada. Paragraf 2 art. 301 k.c. zawiera pewną modyfikację zasady, iż służebność osobista wygasa wraz ze śmiercią uprawnionego (zapis zawarty jest w art. 299 k.c.). Nie ulega wątpliwości, iż służebność mieszkania ma charakter osobisty. Zwrócić należy uwagę, że mocą przepisu szczególnego podczas ustanowienia służebności, a także później, „można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom, i małżonkowi” (art. 301 § 1 k.c.). Jednak z drugiej strony nie możemy stwierdzić, że mamy tutaj do czynienia z dziedziczeniem służebności²⁸. Uznać należy, że nastąpi w tej sytuacji singularna sukcesja, gdzie podstawą będzie umowa zawarta *mortis causa* pomiędzy uprawnionym ze służebności mieszkania a właścicielem nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby (osób trzecich)²⁹. Umowa taka jest zawierana zwykle, gdy służebność mieszkania należy do treści prawa dożywocia³⁰. Jeżeli jednak służebność mieszkania (albo inna służebność osobista) należy do treści prawa dożywocia (art. 908 § 2 k.c.), w sytuacjach przewidzianych w art. 913 § 1 i art. 214 k.c. może ulec, jako składnik tegoż prawa, zamianie na rentę, natomiast w sytuacji, o której mowa w art. 913 § 2 k.c., nastąpi jej wygaśnięcie na skutek rozwiązania umowy dożywocia³¹.

Poświęcenia uwagi wymaga również kwestia zasiedzenia. Zasiedzenie polega na nabyciu prawa własności albo ograniczonego prawa rzeczowego na skutek upływu oznaczonego czasu, który jest oznaczony w ustawie. Można jedynie za-

²⁸ E. Gniewek, J. Gołaczyński, J. Pisuliński, Z. Truskiewicz, K. Zaradkiewicz, *System...*, *op.cit.*, s. 309.

²⁹ *Ibidem*.

³⁰ K. Dadańska, T.A. Filipiak, *Kodeks cywilny...*, *op.cit.*, s. 331.

³¹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022, s. 288.

siedzieć służebność gruntową czynną, która polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urzędzenia. Przy nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie, stosowane będą przepisy art. 172–173, 175–176 k.c., natomiast do biegu zasiedzenia służebności gruntowej czynnej będą stosowane odpowiednio przepisy o biegu terminu przedawnienia roszczeń (art. 175 k.c.)³². Służebności osobistej nie można nabyć przez zasiedzenie, wskazuje na to *expressis verbis* art. 304 k.c. Naturalną konsekwencją osobistego prawa, które jest niezbywalne, nieprzenoszalne i wygasa najpóźniej z chwilą śmierci osoby uprawnionej. Jednak zakaz przeniesienia uprawnień do wykonywania służebności nie dotyczy jedynie służebności mieszkania. Jak zaznaczono wyżej, mając taką służebność można przyjąć na mieszkanie osoby, które określone zostały w art. 301 k.c., ponadto strony mogą się umówić, że w przypadku śmierci służebnika, służebność ta będzie przysługiwać jego rodzicom, dzieciom i małżonkowi (art. 301 k.c.).

7. Zmiana służebności mieszkania na rentę

Zgodnie z art. 303 k.c. „Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zmiany służebności na rentę”, to przepis jasno określa, komu i kiedy przysługuje roszczenie o zamianę służebności osobistej (mieszkania) na rentę. Roszczenie o zamianę służebności na rentę przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości obciążonej i, co ważne, tylko w wypadkach, gdy uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa³³. Natomiast co do osoby, na rzecz której została ustanowiona służebność osobista, roszczenie o zmianę służebności osobistej na rentę nie przysługuje. Taka osoba, po prostu nie może wystąpić z takim roszczeniem. Uprawniony z tytułu służebności osobistej, ma prawo, aby skorzystać ze środków ochrony posesoryjnej (art. 342–344, 347 k.c.), a także ze środków własności, które to przysługują podmiotowi ograniczonego prawa rzeczowego (art. 251 w zw. z art. 222 k.c.), należy zaznaczyć, że w przypadku zamiany służebności osobistej na rentę służebność ta wygasa³⁴. Przesłanką roszczenia będzie dopuszczenie się przez osobę uprawnioną rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa. Roszczenie będzie również mogło powstać, gdy uchybień dopuszczają się domownicy uprawnionego³⁵. W kodeksie cywilnym brak

³² R. Rafacz-Krzyżanowska, *Nabycie służebności gruntowej w drodze zasiedzenia*, „Palestra” 1961, s. 31 i n.

³³ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 stycznia 1992 r. I ACr 484/91.

³⁴ K. Dadańska, T. Filipiak, *Kodeks cywilny...*, *op.cit.*, s. 333.

³⁵ *Ibidem*.

jednak definicji rażących uchybień, dlatego tę kwestię rozstrzyga sąd w każdym konkretnym przypadku. Komentowany przepis używa pojęcia uchybień w liczbie mnogiej, stąd jedno, nawet i rażące uchybienie nie może być podstawą, aby roszczenie zostało uwzględnione³⁶. Zamiana służebności osobistej na rentę następuje na drodze konstytutywnego orzeczenia sądownego albo umowy (w tym przypadku znajdzie zastosowanie art. 248 k.c.). Sądowa realizacja roszczenia w sprawie zmiany służebności osobistej na rentę odbywa się w procesie.

8. Kształtowanie się służebności w prawie rzymskim

Nauka romanistyczna sformułowała opinię, że początkowo własność była najprawdopodobniej jedynym prawem rzeczowym³⁷. Pełniła ona również funkcję późniejszych praw rzeczowych ograniczonych, dających jedynie uprawnionym, ograniczone władztwo nad rzeczą. Każdy uczestnik korzystał z niej w zakresie odpowiadającym jego potrzebom prawnym. Nauka o służebnościach, z zwłaszcza wypracowane generalne zasady, były ogromnym osiągnięciem prawa rzymskiego. Do najstarszych służebności należały: *iter* (służebność przechodu), *via* (służebność drogi), *actus* (służebność przepędu trzody) oraz *aquae ductus* (służebność czerpania wody), które należały do *res mancipi*³⁸. W okresie późniejszej republiki istniały samodzielne służebności (gruntowe) zwane *servitutes* lub *iura praediorum*. Służebność polegała na prawie każdorazowego właściciela gruntu panującego (*praedium dominans*), aby każdorazowy właściciel gruntu służebnego (*praedium serviens*) znosił ingerencję właściciela gruntu panującego albo i sam zaniechał pewnej ingerencji na własnej nieruchomości³⁹.

Ze względu na cel służebności gruntowej, powstały dwa podziały: służebności wiejskie (*servitutes praediorum rusticorum*) oraz służebności miejskie (*servitutes praediorum urbanorum*). W prawie klasycznym użytkowanie (*ususfructus*) i używanie (*usus*) były odrębnymi prawami. W czasach Justyniańskich nastąpił podział na *servitutes praediorum* (służebności gruntowe) oraz *servitutes personarum* (służebności osobiste). Prawo rzymskie nie znało wcześniej takiego podziału. Służebność osobista była prawem rzeczowym oznaczonej osoby do korzystania z cudzej rzeczy i to w określonym zakresie. Cel sprowadzał się do zaopatrzenia pewnych osób, był to głównie cel alimentacyjny. Obok przyjętych przez prawo klasyczne *ususfructus* i *usus* doszły jeszcze dwa dalsze prawa: *habi-*

³⁶ G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, *Kodeks cywilny...*, *op.cit.*, s. 750.

³⁷ W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, wyd. 2, Warszawa 1994, s. 221.

³⁸ *Ibidem*.

³⁹ *Ibidem*.

tatio (prawo zamieszkiwania) i *operae servorum et animalium* (prawo do siły roboczej cudzych niewolników i zwierząt). Niektóre testy justyniańskie określają *superficies* (prawo zabudowy) jako służebność.

9. Służebności osobiste w prawie rzymskim

Służebności te przysługiwały na cudzych rzeczach pewnej oznaczonej osobie i, co ważne, tylko tej osobie. Różniły się od służebności gruntowym tym, że były niezbywalne oraz niedziedziczne, kończyły się najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej. *Servitutes personarum* zostały wprowadzone do służebności wraz ze spisem Diagestów Justyniańskich, wcześniej jednak były traktowane jako odrębne prawa. Do *servitutes personarum* zaliczane były cztery prawa, tj. *ususfructus*, *usus*, *operae servorum et animalium*, *habitatio*⁴⁰. *Servitutes personarum* ustanawiane były dla konkretnej osoby i na rzecz tej osoby, nie tak jak w służebnościach gruntowych, które jednak co do zasady miały przynosić trwałą korzyść gruntowi władającemu. Służebności osobiste ustanawiane były często na nieruchomościach oraz na rzeczach ruchomych, jednak w drugim przypadku rzadko. W przeciwieństwie do służebności gruntowych, służebności osobiste były prawem niezbywalnym oraz niedziedzicznym⁴¹.

Pierwszym spośród *servitutes personarum* jest *ususfructus*. Podstawę prawną znajduje w Diagestach w komentarzu rzymskiego prawnika Paulusa:

D. 7, 1, 1, 0: „*Ususfructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*”⁴².

Zgodnie z przytoczoną formułą, *ususfructus* umożliwiało używanie i pobieranie wszystkich pożytków z cudzej rzeczy, która była niezużywalna. Powstanie *servitus ususfructus* następowało przez *in iure cessio*, legat windykacyjny, przewłaszczenie (przysądzenie w procesie działowym spadku). Ustanowienie służebności użytkowania następowało również w formie umowy nieformalnej zwanej *pactiones et stipulationes*, częściej stosowano takie ustanowienie na gruntach prowincjonalnych. Użytkowanie, co jasno podkreśla jursprudencja, jest prawem ściśle osobistym. Nie może powstać w oderwaniu od osoby oraz gaśnie z chwilą

⁴⁰ R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1955, s. 160.

⁴¹ R. Taubenschlag, W. Kozubski, *Historia i instytucje rzymskiego prawa prywatnego*, Gebethner i Wolff, Warszawa 1947, s. 153.

⁴² D. 7, 1, 1, 0: Tłumaczenie z W. Osuchowski, *Zakres rzymskiego prawa prywatnego*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1962, s. 327, „Użytkowanie jest to prawo używania i pobierania wszelkich pożytków z cudzej rzeczy niezużywalnej bez naruszenia jej substancji”.

śmierci uprawnionej osoby⁴³. Innym sposobem wygaśnięcia użytkowania było zrzeczenie się tego prawa na drodze *in iure cessio*. Kolejnym sposobem wygaśnięcia tego prawa było *confusio*. Poprzez konfuzję użytkownik stawał się właścicielem rzeczy. Gdy własność rzeczy została nabyta, *ususfructus* wygasła. Ostatni sposób, kiedy służebność użytkowania wygasła, polegał na niewykonaniu tego prawa przez okres dwóch lat na nieruchomościach, natomiast na ruchomościach przez okres jednego roku⁴⁴. Kwestia zasiedzenia *ususfructus* kształtowała się w prawie rzymskim na początku inaczej, bowiem nie było możliwe zasiedzenie *ususfructus*, jednak zmiana nastąpiła w czasach panowania cesarza Justyniana, który dopuścił możliwość zasiedzenia *servitus ususfructus*. Przedmiotem *ususfructus* mogły być nieruchomości oraz rzeczy ruchome. W przypadku gdy służebność wygasła, podlegały one zwrotowi. Właściwe używanie oraz obowiązek zwrotu mógł zostać zabezpieczony poprzez *cautio ususfructus* (gwarancja udzielana stypulacyjnie przez użytkownika)⁴⁵. Użytkownik był dzierżycielem rzeczy, lecz mógł pobierać pożytki poprzez ich zebranie, ponieważ przysługiwały mu specjalne interdykty pretorskie (*perceptio*).

Należy jeszcze wymienić *quasi ususfructus*, jeśli oddano do użytku rzecz używalną (np. oliwę, wino, zboże lub pieniądze), to w takim wypadku uprawniony nabył własność na rzeczach oddanych w użytkowanie. Gdy prawo to wygasło, zobowiązany był zwrócić je ustanawiającemu *quasi ususfructus* w takiej samej ilości oraz jakości albo też zapłacić ich odpowiadającą wartość w pieniądzach⁴⁶. Definicja ustanowienia *ususfructus* pokazuje, że następowało to tylko na rzeczach nieużywalnych, jednak, jak widać, nie do końca, gdyż istniało coś takiego jak *quasi ususfructus* (jak gdyby użytkowanie).

Kolejną, drugą *servitutes personarum* jest *usus* (używanie). Zostało spisane przez Gaiusa w *Diagrestach*:

D. 7, 8, 1, 1: „*Constitutur etiam nudus usus, id est sine fructu: qui et ipse isdem modis constitui solet, quibus et usu fructus.*”⁴⁷

Tak samo jak *ususfructus*, *servitus usus* było prawem niezbywalnym oraz nieodziedzicznym. Było czysto osobistym, co najwyżej dożywotnim prawem polegającym na korzystaniu z cudzej rzeczy, co do zasady bez możliwości pobierania z niej

⁴³ A. Dębiński, *Rzymskie prawo prywatne – kompendium*, wyd. 7, Warszawa 2021, s. 219.

⁴⁴ *Ibidem*.

⁴⁵ *Ibidem*, s. 219.

⁴⁶ *Ibidem*.

⁴⁷ D. 7, 8, 1, 1: Tłumaczenie z P. Święcicka, *Rzymskie prawo prywatne*, Lex a Wolter Kluwer business, Warszawa 2011, s. 258, „Ustanawia się także samo używanie, to jest [korzystanie z rzeczy] bez pobierania [z niej] pożytków; i ustanawia się je zwyczajowo takimi samymi sposobami co użytkowanie”.

pożytków, jednak, gdy miały służyć zaspokojeniu własnych potrzeb uprawnionego, to taka możliwość istniała⁴⁸. Można jasno stwierdzić, że *usus* dawał bardziej ograniczone, niż *ususfructus*, prawo korzystania z cudzej rzeczy. Sposoby, które ustanawiały oraz wygaszały *servitus usus*, odpowiadają analogicznie *servitus ususfructus*.

Servitus operae servorum et animalium – służebność ta polegała na korzystaniu z pracy cudzych niewolników lub zwierząt. W obecnych regulacjach prawych ta służebność nie występuje. Trudno sobie nawet wyobrazić korzystanie z pracy z cudzych niewolników, bowiem niewolnictwo jest zakazane. Natomiast służebność korzystania z niektórych zwierząt mogłaby mieć zastosowanie w naszym porządku prawnym, przykładowo do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Można by poczynić zapis w umowie, że służebność nieruchomości będzie obejmować zwierzęta do pracy. Jednak, obecnie prawo daje możliwość korzystania ze zwierzęcia do prac polowych, a tym prawem jest umowa dzierżawy zwierzęcia.

10. *Servitus habitatio* (służebność mieszkania)

Servitus habitatio, czyli służebność mieszkania, zaliczana jest do służebności osobistych. *Habitatio* jako najwyżej dożywotnie prawo rzeczowe, polegało na mieszkaniu w cudzym domu albo w jego części. *Habitatio*, tak samo jak *operae servorum et animalium*, stały się samodzielnymi służebnościami osobistymi dopiero za czasów Justyniana, wcześniej jednak nie były znane prawu rzymskiemu⁴⁹. W prawie klasycznym pojawiły się pewne wątpliwości, czy aby nie zakwalifikować je jako *usus* albo *ususfructus*⁵⁰. Z *servitus habitatio* mogły korzystać też pewne osoby, jak członkowie rodziny oraz służba. *Habitatio* jako najwyżej dożywotnie prawo rzeczowe, polegało na mieszkaniu w cudzym domu albo w jego części. Od *usus*, *habitationis* różniło się tym, że „o jakości i miejscu zamieszkania osoby, której przysługuje, decyduje, nie jak przy *usus*, sam uprawniony, lecz właściciel zobowiązany do dostarczenia mieszkania”⁵¹. Należy zwrócić uwagę, że *habitationis* posiadał prawo do wynajęcia mieszkania innym osobom⁵². Służebność ta pełniła, podobnie jak obecnie, z reguły funkcje alimentacyjne. Służebności osobiste, w tym mieszkania, często były ustanawiane w legatach na rzecz niedziedzicznej żony, która nie była pod władzą męża albo wydziedziczonej córki czy syna⁵³.

⁴⁸ A. Dębiński, *Rzymskie prawo...*, *op.cit.*, s. 219.

⁴⁹ W. Litewski, *Rzymskie prawo...*, *op.cit.*, s. 226.

⁵⁰ *Ibidem*.

⁵¹ R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo...*, *op.cit.*, s. 144.

⁵² W. Osuchowski, *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*, Warszawa 1971, s. 358.

⁵³ W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, wyd. 5, Warszawa 2009, s. 161.

Służebność mieszkania podlegała ochronie za pomocą skargi *in rem*, która była skuteczna wobec każdej osoby (*erga omnes*), która naruszyła uprawnienie mającego daną służebność. Skarga ta zwana *vindicatio servitutis* albo też *actio confessoria*, kierowana była przez osobę mającą służebność najczęściej przeciwko właścicielowi, którego zachowanie polegało na uniemożliwianiu wykonywania służebności. Było to powództwo zgoła odmienne od *actio negatoria*, z którym występował właściciel przeciw temu, kto naruszał jego własność stwierdzając, że ma służebność. Z *actio confessoria* mógł wystąpić mający służebność nie tylko przeciwko właścicielowi, ale i również przeciwko każdej osobie, która kwestionowała prawo powoda albo i przeszkadzała w jego wykonywaniu⁵⁴. Służebność gasła w przypadku śmierci osoby uprawionej, *confusio seu consolidatio*, zrzeczenie się uprawnionego – przez *in iure cessio*⁵⁵. Służebność osobista prawa mieszkania przeniknęła do większości europejskich kodeksów cywilnych: francuskiego (art. 625–634 CC), szwajcarskiego (art. 776–778 ZGB), niemieckiego (§ 1093 BGB), austriackiego (§ 521–522 ABGB), i co bardzo ważne, do polskiego (art. 301–302 k.c.)⁵⁶.

11. Podsumowanie

Reasumując, ustawodawca wprowadził przepisy, które umożliwiają zamieszkanie w swojej nieruchomości, nie będąc już właścicielem, a służebnikiem. Pozwala to na przepisanie swojej nieruchomości, w szczególności dzieciom, które będą właścicielami mieszkania czy domu. Prawo służebności mieszkania jest prawem o wiele korzystniejszym od samej służebności osobistej, bowiem daje możliwość, że po śmierci służebnika „można się umówić, że po śmierci uprawionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom, i małżonkowi”⁵⁷. Jednak z drugiej strony, służebność mieszkania stanowi pewne obciążenie, należy znosić pewne ograniczenia, jakie zostały na mocy umowy zawarte ustanawiając służebność mieszkania. Co ciekawe, służebność ta nie stoi na przeszkodzie, aby właściciel mieszkania mógł zbyć daną nieruchomość, która jest obciążona służebnością osobistą (mieszkania). Służebność mieszkania jest dosyć zbliżona do umowy dożywocia, która polega na przeniesieniu własności

⁵⁴ *Ibidem*, s. 161.

⁵⁵ M. Araszkiwicz, K. Chyłka, I. Dzierwa, M. Ganobis, M. Kogut, J. Kolber, M. Kubik, S. Pabin, T. Szelaż, P. Święcicka-Wystrychowska, *Prawo rzymskie – repetytorium*, Zakamycze 2003, s. 102.

⁵⁶ W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Berier, *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2014, s. 428.

⁵⁷ Art. 302 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2459).

nieruchomości, jednak różnica sprowadza się w tym przypadku do tego, że przy umowie dożywocia ustanawia się prawo do dożywotniego utrzymania, aczkolwiek strony umowy mają możliwość odmiennie ustalić, na czym ma polegać dożywotnie utrzymanie. Sięgnięcie do prawa rzymskiego pokazuje, że o takim rozwiązaniu pomyślano już wieki temu, bowiem w tamtych czasach pojawiła się możliwość ustanowienia służebności mieszkania (*servitus habitatio*). Podział służebności w prawie rzymskim dał pewną podstawę do wprowadzenia tegoż prawa w obecnych porządkach prawnych państw europejskich, oczywiście przy pewnych modyfikacjach, dlatego też omówienie służebności osobistych, w prawie rzymskim, ma być wskazówką, jak ukształtowane regulacje wieki temu mogą wpływać na regulacje obecne. Służebność mieszkania przeniknęła, jak wskazano w artykule, do wielu kodeksów europejskich. Oznacza to, że jest to istotne prawo, które formułuje pewne role w społeczeństwie, a tym samym pozwala zadbać o stosunki rodzinne. Mimo podstawy prawnej, za pomocą której uregulowana jest służebność mieszkania, jako rodzaj służebności osobistej, należy się zastanowić czy nie należy tego prawa jeszcze bardziej rozwinąć, np. czy taka służebność nie mogłaby być dziedziczona, czy to na mocy testamentu czy ustawowo.

Bibliografia

Literatura

- Araszkievicz M., Chyłka K., Dzierwa I., Ganobis M., Kogut M., Kolber J., Kubik M., Pabin S., Szelaż T., Świącicka-Wystrychowska P., *Prawo rzymskie – repetytorium*, Zakamycze 2003.
- Bieliński A., Pannert M., *Prawo cywilne – część ogólna prawo rzeczowe*, wyd. 6, Warszawa 2021.
- Dadańska A., Filipiak T.A., *Kodeks cywilny – komentarz LEX*, red. A. Kidyba, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 2, Warszawa 2012.
- Dadańska K.A., *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2020.
- Dajczak W., Giaro T., Longchamps de Berier F., *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2014.
- Dębiński A., *Rzymskie prawo prywatne – kompendium*, wyd. 7, Warszawa 2021.
- Gniewek E., Gołaczyński J., Pisuliński J., Truszkiewicz Z., Zaradkiewicz K., *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2021.
- Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo rzeczowe*, wyd. 5, Warszawa 2022.
- Litewski W., *Rzymskie prawo prywatne*, wyd. 2, Warszawa 1994.
- Osuchowski W., *Zakres rzymskiego prawa prywatnego*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1962.
- Osuchowski W., *Zarys rzymskiego prawa prywatnego*, Warszawa 1971.
- Rafacz-Krzyżanowska R., *Nabycie służebności gruntowej w drodze zasiedzenia*, „Palestra” 1961.
- Rudnicki G., Rudnicka J., Rudnicki S., *Kodeks cywilny – komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. nauk. J. Gudowski, wyd. 2, Warszawa 2016.
- Świącicka P., *Rzymskie prawo prywatne*, Lex a Wolter Kluwer business, Warszawa 2011.

Taubenschlag R., Kozubski W., *Historia i instytucje rzymskiego prawa prywatnego*, Gebethner i Wolff, Warszawa 1947.

Taubenschlag R., *Rzymskie prawo prywatne*, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa 1955.

Wołodkiewicz W., Zabłocka M., *Prawo rzymskie. Instytucje*, wyd. 5, Warszawa 2009.

Źródła prawa rzymskiego

Diagesta Iustniani:

7, 1, 1, 0;

7, 8, 1, 1;

Akty prawne

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 2459).

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 1692).

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1374).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1561).

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 648).

Orzecznictwo

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2018 r. II CSK 682/17.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 kwietnia 1985 r., III CRN 71/85 Lex nr 8706.

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1980 r., III CZP 45/80, OSNCP 1981, nr 2–3, poz. 25.