**Zasady ustanawiania i wykonywania służebności**

Służebność (*servitus*) to prawo na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*), które upoważnia uprawnionego do korzystania z rzeczy cudzej w pewien określony sposób.

Służebność ustanawia się **w celu**:

1. zwiększenia użyteczności innej nieruchomości zwanej władnącą (jest to wówczas *służebność gruntowa*);
2. zapewnienia zaspokojenia określonych potrzeb osoby fizycznej (jest to wówczas *służebność osobista, np. użytkowanie, używanie, służebność mieszkania*).

Przy ustanawianiu i wykonywaniu służebności wykształcił się szereg zasad   
(tzw. zasady ogólne). Ich wiodącym celem było takie ukształtowanie prawa, aby jak najmniej ograniczało ono prawo własności nieruchomości służebnej.

Wyróżniono następujące zasady:

1. *Servitutibus civiliter utendum est* - "**Służebności należy wykonywać oględnie**", tzn. w sposób najmniej uciążliwy, przy maksymalnym poszanowaniu prawa własności gruntu obciążonego służebnością. Wynika stąd kierunek zawężającej (ścisłej) wykładni treści służebności.
2. *Servitus in faciendo consistere nequit* - "**Służebność nie może polegać na działaniu**". Oznacza to, że zasadą jest, iż służebność nie nakładała na osobę obciążoną tym prawem obowiązku pozytywnego działania, lecz najwyżej zobowiązywała ją do znoszenia cudzego działania (*pati*) albo do nieczynienia,

Zasady wynikające z konstrukcji praw na rzeczy cudzej:

1. *Servitus servitutis esse non potest* - "**Nie może istnieć służebność na służebności**". Wskazywano, że inaczej bowiem doszłoby do dalszego obciążania rzeczy służebnej. Nadto, na gruncie prawa rzymskiego wymagano, by rzeczą służebną była rzecz materialna, a nie prawo.
2. *Nemini res sua servit* - "**Nie można mieć służebności na własnej rzeczy**".

W przypadku nabycia rzeczy przez uprawnionego ze służebności – służebność wygasała (*confusio*; konfuzja). Treść służebności pokrywała się bowiem z szerszym uprawnieniem właściciela, zaś sama rzecz służebna przestała już być „cudza”.

Odnośnie służebności gruntowych wyróżnić można także dwa dalsze wymogi dla ustanowienia tych służebności:

* dostatecznie bliskie sąsiedztwo gruntów.
* trwała przyczyna istnienia służebności (cel musi być „trwały”; nie ustanawia się służebności tylko dla bieżących czy jednorazowych czynności)