



Kampania edukacyjna **! WARTO WIEDZIEĆ WIĘCEJ !**



Służebność mieszkania

Służebność mieszkania została uregulowana w przepisach Kodeksu cywilnego. Jest to instytucja prawa, która pozwala zabezpieczyć dach nad głową osobie, która nie jest właścicielem mieszkania, ale która może używać i korzystać z nieruchomości nawet przez całe życie. Służebność mieszkania jest rodzajem służebności osobistej, co oznacza, że przysługuje konkretnej, wymienionej z imienia i nazwiska, osobie. Służebność mieszkania jest ograniczonym prawem rzeczowym.

Najczęściej ustanawia się służebność mieszkania na rzecz osoby najbliższej. Służebność mieszkania powinna zostać pod rygorem nieważności ustanowiona w formie aktu notarialnego przed notariuszem, następnie może zostać ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Po ustanowieniu służebności osoba uprawniona staje się tzw. służebnikiem i może korzystać z nieruchomości, a także zamieszkiwać w niej w określonym w umowie zakresie. Oznacza to, że służebnik może mieć prawo do zamieszkiwania w całej nieruchomości, ale również jego prawo może zostać ograniczone do konkretnych pomieszczeń znajdujących się w domu. Części wspólne, takie jak piwnica czy strych także wchodzi w zakres jego korzystania, chyba że przypisane są do innych mieszkań. Służebnik zobowiązany jest dbać o nieruchomość, a także opłacać wszelkie media, z których korzysta. Służebnik może przeprowadzać remonty w mieszkaniu, jeżeli uprawnia go do tego zawarta umowa. Strony mogą umówić odpłatność służebności, zobowiązując służebnika do zapłaty określonej kwoty za możliwość wykonywania prawa służebności mieszkania. Od stron zależy, czy opłata ta będzie opłatą jednorazową, roczną czy okresową.

Podkreślenia wymaga fakt, że służebność mieszkania jest niezbywalna, niedziedziczna i wygasa najpóźniej w dniu śmierci służebnika. Umowa o służebność mieszkania może jednak zawierać zapisy umożliwiające przejęcie służebności mieszkania po śmierci służebnika przez osoby jemu najbliższe – dzieci, małżonka czy rodziców. Co ważne, służebnik może przyjąć pod dach swojego małżonka i dzieci, które nawet po osiągnięciu pełnoletności zachowują prawo do przebywania w nieruchomości. Służebnik ma prawo przyjąć do mieszkania również inne osoby, ale tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne do prowadzenia gospodarstwa domowego.

W sytuacji, gdy służebnik dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swojego prawa, na przykład zakłóca spokój i porządek domowników albo niszczy mienie, właściciel nieruchomości może, za pośrednictwem sądu, zamienić służebność mieszkania na rentę, którą obowiązany jest wypłacić służebnikowi w wysokości odpowiadającej wartości służebności.

Pamiętać należy, że pomimo tego, iż umowa o służebność mieszkania może zostać zawarta dożywotnio (dożywotnia służebność mieszkania), nie jest ona równoznaczna z umową dożywocia. Tak jak umowa dożywocia jest ona zawierana w formie aktu notarialnego i tak samo ma na celu zabezpieczenie interesów osoby uprawnionej, ale posiada zasadniczą różnicę w sposobie jej wykonania – właściciel mieszkania nie ma obowiązku sprawowania opieki i utrzymywania służebnika, co stanowi fundamentalną część umowy dożywocia. Poza tym w przypadku umowy dożywocia nieruchomość zmienia właściciela (oddanie mieszkania w zamian za opiekę), zaś w przypadku umowy o ustanowienie służebności przeniesienie własności nieruchomości nie jest konieczne (ustanowienie służebności może być nieodpłatne lub w zamian za np. pieniądze).

Obciążenie nieruchomości służebnością mieszkania nie wyklucza jej sprzedaży osobie trzeciej. Nabywca nieruchomości musi się jednak liczyć z tym, że sprzedaż mieszkania nie powoduje wygaśnięcia służebności, a co za tym idzie, kupuje on mieszkanie, w którym nadal ma prawo mieszkać służebnik i jego rodzina. Właściciel sprzedający nieruchomość ze służebnością nie ma obowiązku informować o tym fakcie służebnika i nie musi uzyskać od niego uprzedniej zgody na dokonanie czynności. Właściciel może jednak próbować rozwiązać problem sprzedaży mieszkania ze służebnością w ten sposób, że dokona jej zniesienia na podstawie przepisów stosowanych w przypadku służebności gruntowych. Do zniesienia służebności mieszkania może dojść za porozumieniem stron zawartym w formie aktu notarialnego, a w braku porozumienia – za pośrednictwem sądu. Sąd może orzec o zniesieniu służebności mieszkania, jeżeli skutek zmiany stosunków służebność stała się dla właściciela nieruchomości szczególnie uciążliwa – w takiej sytuacji w zamian za likwidację służebności sąd przyzna służebnikowi odpowiednie wynagrodzenie.

Co istotne, nie jest możliwe ustanowienie służebności na spółdzielczym własnościowym (ani lokatorskim) prawie do lokalu. W takim wypadku konieczne byłoby uprzednie ustanowienie osobnej własności takiego mieszkania (wyodrębnienie go z zasobu spółdzielni), a dopiero później obciążenie go służebnością.



Osoby, które borykają się z problemami prawnymi, a nie są w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy prawnej, mogą skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej i poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu słubickiego - w Słubicach, Rzepinie, Cybince, Górzycy i Ośnie Lubuskim. Więcej informacji oraz zapisy pod nr tel.: 95 759 20 29 w godzinach pracy starostwa powiatowego oraz na www.edukacja.prawna.info.pl/powiat-slubicki

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, nieodpłatnej mediacji oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej w powiecie słubickim w 2024 r.” finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Słubicki.