

SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA

Fundacja TAURUS



Jest to rodzaj służebności osobistej. Uprawnionym w wypadku służebności osobistej może być wyłącznie oznaczona osoba fizyczna, która nie musi spełniać jakichkolwiek dodatkowych przesłanek. Służebność mieszkania jest najważniejszą służebnością osobistą. Występuje zdecydowanie najczęściej i ma największe znaczenie społeczne, uprawnia do korzystania z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, przy czym uprawnienie to polega na zamieszkiwaniu (a więc zajmowaniu nieruchomości dla schronienia, wypoczynku, snu, przyrządzania posiłków, dokonywania czynności higieny osobistej, zaspokajania potrzeb kulturalnych itp.). Służebność mieszkania nie obciąża całej nieruchomości, jak to ma miejsce w przypadku służebności gruntowej, ale tylko taką jej część, która wynika z okoliczności danej sprawy.

Ustanowienie służebności

Służebność mieszkania może powstać w wyniku:

- 1) umowy,
- 2) orzeczenia sądu np. w postępowaniu o dział spadku, czy majątku wspólnego.

Najczęściej do powstania służebności dochodzi w drodze umowy. Do ustanowienia służebności wymagane jest oświadczenie właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego. Często rodzice, czy dziadkowie przekazują dzieciom, wnukom w formie darowizny nieruchomość (umowa w formie aktu notarialnego) i w tej samej umowie jednocześnie nowi właściciele ustanawiają służebność mieszkania na rzecz swoich bliskich - darczyńców.

Służebność mieszkania z reguły ma charakter nieodpłatny, natomiast nie ma przeciwwskazań, aby ustanowić odpłatną służebność mieszkania.

Prawa i obowiązku osoby uprawnionej

Nie budzi wątpliwości, że osoba fizyczna uprawniona do służebności mieszkania może korzystać nie tylko z mieszkania, lecz także z pomieszczeń i urządzeń, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku. Mowa tu m.in. o piwnicy, pralni, strychu, klatce schodowej, wspólnej kuchni itd. Chyba że takie pomieszczenia zostały przypisane do konkretnych mieszkań.

Uprawnienie do współkorzystania z pomieszczeń i urządzeń znajdujących się poza budynkiem, w granicach obciążonej nieruchomości, zostanie objęte służebnością mieszkania, jeżeli należy do istoty zamieszkania. Uprawnienie do współkorzystania może odnosić się także do niezabudowanej części obciążonej nieruchomości, np. do przydomowego ogrodu.

Uprawniony ze służebności obowiązany jest zachować substancję rzeczy oraz jej dotychczasowe przeznaczenie. Ma także obowiązek dokonywania napraw i innych nakładów związanych tylko ze zwykłym korzystaniem z mieszkania (chodzi o naprawy i nakłady, które zapewniają możliwość dalszego korzystania z rzeczy), a o potrzebie innych nakładów ma obowiązek zawiadomić właściciela. Uznać zatem należy, że uprawniony do służebności zobowiązany jest do ponoszenia nakładów koniecznych, a więc nakładów na utrzymanie nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego korzystania. Uznaje się, że wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej, łazienki oraz instalacji centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym są nakładami koniecznymi.

Korzystający ze służebności jest zobowiązany pokrywać koszty zużywanych przez siebie mediów, w tym energii elektrycznej, ciepła i wody. Są to więc normalne koszty eksploatacyjne.

Nie ciąży na mającym służebność natomiast obowiązek zapłaty podatku od obciążonej nieruchomości i innych opłat publicznych.

Służebność mieszkania jest niezbywalna, co oznacza, że uprawniony nie może przenieść służebności i praw z nią związanych na inną osobę. Jednak mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie swojego małżonka i małoletnie dzieci. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.

Inne osoby mogą zostać przyjęte na mieszkanie tylko w przypadku spełnienia jednej z dwóch przesłanek:

- 1) jeżeli jest utrzymywana przez uprawnionego lub
- 2) jeżeli jest potrzebna przy prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Akt „przyjęcia na mieszkanie” nie wymaga złożenia oświadczenia woli, a jego skutki prawne nie są uzależnione od zgody właściciela. Właściciel mieszkania ma obowiązek znoszenia korzystania przez te osoby z jego nieruchomości.

Dopuszczalne jest umowne ustalenie, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi. Nie wystąpi wówczas skutek w postaci wygaśnięcia służebności osobistej. Służebność jednak nie wejdzie do spadku i nie będzie podlegała dziedziczeniu. Krąg osób, które mogą w ten sposób uzyskać służebność mieszkania, jest odmienny niż w przypadku przyjęcia na mieszkanie. W związku z tym nie każda osoba, którą można przyjąć na mieszkanie, może zostać wskazana jako nabywca służebności mieszkania na wypadek śmierci aktualnie uprawnionego.

Wygaśnięcie służebności mieszkania

Służebność mieszkania wygasa:

- 1) ze śmiercią osoby uprawnionej,
- 2) w wyniku niewykonywania jej przez 10 lat,
- 3) zrzeczenie się przez osobę uprawnioną,
- 4) orzeczenie sądu.

Każda służebność osobista, w tym służebność mieszkania, wygasa najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej. Inną możliwością wygaśnięcia służebności mieszkania jest jej niewykonywanie przez lat dziesięć. Ponadto osoba uprawniona może zrzec się służebności mieszkania, jest to jednostronne oświadczenie woli uprawnionego w formie aktu notarialnego. Jeżeli służebność była ujawniona w księdze wieczystej, do jej wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej.

Właściciel nieruchomości może żądać zniesienia służebności gruntowej za wynagrodzeniem, jeżeli wskutek zmiany stosunków służebność stała się dla niego szczególnie uciążliwa, a nie jest konieczna dla uprawnionego.

Możliwe jest zniesienie służebności mieszkania i zastąpienie jej rentą, jeżeli osoba uprawniona z tytułu służebności dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swojego prawa. Uchybienia mają być „rażące”, czyli muszą to być naruszenia poważne, odbiegające od drobnych, typowych przejawów konfliktów sąsiedzkich. Przyjmuje się też, że nie chodzi o uchybienia jednorazowe. Mogą to być działania nieprawidłowe lub zaniechania w zakresie wykonywania obowiązków o charakterze wewnętrznym, tzn.

między uprawnionym a właścicielem. Może też jednak chodzić o działania wykraczające poza ramy uprawnień bezwzględnych, należących do treści danej służebności. Roszczenie o zamianę służebności na rentę powstaje również wtedy, gdy rażących uchybień dopuszczają się osoby przyjęte na mieszkanie. Kwota renty powinna zapewnić uprawnionemu możliwość uzyskania prawa do podobnego lokalu w podobnej lokalizacji.

Sąd może znieść służebność mieszkania także bez wynagrodzenia, jeżeli uprawniony ma zapewnione potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu.

Sprzedaż nieruchomości obciążonej służebnością

Nieruchomość obciążoną służebnością może zostać sprzedana i to bez zgody osoby uprawnionej do służebności, jednak należy pamiętać, że służebność jest prawem dożywotnim i niezbywalnym. Zatem nowy właściciel nieruchomości będzie musiał respektować uprawnienia osoby korzystającej ze służebności mieszkania.

Więcej informacji na stronie: www.poradyprawne-aurus.pl

Informator został przygotowany w ramach realizacji przez Fundację TAURUS zadania publicznego w zakresie prowadzenia nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego, bezpłatnej mediacji oraz edukacji prawnej w Poznaniu w 2023r.

Zadanie publiczne jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.



MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI
www.ms.gov.pl



POZnań*