

Służebność mieszkania

Służebność mieszkania to rodzaj służebności osobistej.

Uprawnionym w wypadku służebności osobistej może być wyłącznie oznaczona osoba fizyczna.

Służebność mieszkania, uprawnia do korzystania z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, przy czym uprawnienie to polega na zamieszkiwaniu.

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

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 i w tej samej umowie jednocześnie nowi właściciele ustanawiają służebność mieszkania na rzecz swoich bliskich - darczyńców.

Służebność mieszkania z reguły ma charakter nieodpłatny, ale można też ustanowić odpłatną służebność mieszkania.

Prawa i obowiązku osoby uprawnionej

Osoba fizyczna uprawniona do służebności mieszkania może korzystać nie tylko z mieszkania, lecz także z pomieszczeń i urządzeń, przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku.

Chodzi o piwnicę, pralnię, strych, klatkę schodową, wspólną kuchnię.

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 jej dotychczasowe przeznaczenie.

Ma on 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.

O potrzebie innych nakładów trzeba zawiadomić właściciela.

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

Są to normalne koszty eksploatacyjne.

Nie ciąży na mającym służebność 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.

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:

- 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.

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 wygasa najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej.

Inną możliwością wygaśnięcia służebności mieszkania jest jej niewykonywanie przez lat dziesięć.

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.

Roszczenie o zamianę służebności na rentę powstaje 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.

Służebność jest prawem dożywotnim i niezbywalnym.

Nowy właściciel nieruchomości będzie musiał respektować uprawnienia osoby korzystającej ze służebności mieszkania.