



INSTYTUT  
AKTYWIZACJI  
REGIONÓW

# Umowa dożywocia a służebność mieszkania



Informacja o finansowaniu: zadanie publiczne jest finansowane z budżetu państwa w części będącej w dyspozycji wojewody przez udzielenie dotacji celowej powiatom/miastom na prawach powiatu, na terenie których znajdują się punkty nieodpłatnego poradnictwa prawnego i obywatelskiego.

Niniejszy informator ma na celu przedstawienie podstawowych zagadnień związanych z przywołanym tematem i powstał w ramach realizacji zadania edukacji prawnej realizowanej w 2023 roku przez Instytut Aktywizacji Regionów

### Czym jest umowa dożywocia i na czym polega?

Z treści art. 908 k.c. , jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie, powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjmując zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Przedmiotem umowy dożywocia może być zarówno nieruchomość gruntowa, budynkowa i lokalowa. Zbywcą, a więc przyszłym dożywotnikiem, może zostać tylko osoba fizyczna. Zdolność prawną do wystąpienia w umowie jako nabywca mają zarówno osoby fizyczne, jak i prawne.

### Co powinna zawierać umowa o dożywocie?

Umowa dożywocia, to umowa cywilnoprawna dwustronna, która zawiera również elementy ograniczonego prawa rzeczowego – służebności. Dożywocie jest prawem niezbywalnym i niedziedzicznym, gdyż ma charakter osobisty. Zawierając ją właściciel nieruchomości przenosi prawo własność na nabywcę, nabywca zaś zobowiązuje się zapewnić zbywcy – a także, jeżeli umowa to przewiduje, osobie mu bliskiej – dożywotnie utrzymanie.

### Forma umowy dożywocia

Umowa dożywocia dla zachowania ważności powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego, gdyż dochodzi do przekazania nieruchomości.

### Kto może być dożywotnikiem i co jest przedmiotem umowy dożywocia?

Dożywotnikiem, może być tylko osoba fizyczna. Natomiast przedmiotem umowy może być nie tylko sama nieruchomość, a także udział we współwłasności nieruchomości, zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1998 r. (sygn. akt III CKN 219/98), jednak również jest to zamknięty katalog.

### Co w sytuacji, gdy nabywca postanawia nieruchomość sprzedać osobie trzeciej?

W takiej sytuacji zobowiązanie przechodzi na nowego właściciela – a jeżeli dożywotnik uzna, że nie chce mieć z nim do czynienia, na podstawie art. 914 k.c., na wniosek dożywotnikowi przysługuje dożywotnia renta, w wysokości odpowiadającej wartości tego prawa.

### Kiedy można zamienić wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień ?

Zgodnie z treścią art. 913 § 1 k.c. „Jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień [...]”

Z przedmiotowym żądaniem zmiany prawa dożywocia na rentę może wystąpić zarówno dożywotnik jak i zobowiązany, nie może jej jednak dochodzić bliski dożywotnika objęty umową, gdyż nie jest w tym wypadku stroną. Istnieje możliwość wystąpienia do sądu z żądaniem rozwiązania umowy dożywocia Jeżeli sąd wyda orzeczenie pozytywnie rozpatrujące powyższe żądanie, prawo własności nieruchomości ponownie przechodzi na dożywotnika, a prawo dożywocia wygasa.

### Służebność mieszkania czym jest i jakie daje prawa:

Służebność mieszkania to jeden z rodzajów służebności osobistej, czyli przysługującej konkretnej, opisanej z imienia i nazwiska osobie. Na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości otrzymuje ona prawa do korzystania z domu lub mieszkania w zakresie uzgodnionym przez obie strony.

### Jakie prawa posiada osoba mająca służebność osobistą mieszkania?

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego służebnik ma prawo zamieszkiwać określone w umowie pomieszczenia (np. konkretny pokój w mieszkaniu lub część

domu ). Może również korzystać ze sprzętów i pomieszczeń wspólnych. Osoba, która ma służebność mieszkania może przyjąć do niego również małżonka i małoletnie dzieci (które zachowują prawo do przebywania w mieszkaniu również po osiągnięciu pełnoletności). Prawo dopuszcza również przyjęcie innych, niespokrewnionych osób, ale tylko wtedy, gdy służebnik zapewnia im utrzymanie lub gdy są niezbędne do prowadzenia gospodarstwa domowego.

#### Czy służebnik powinien „dokładać się „do do opłat za media?

Służebnik jest zobowiązany do dokładania się do opłat za mieszkanie, dom oraz rachunków za media, z których korzysta, jeżeli w akcie nie zaznaczono inaczej. W trakcie podpisywania służebności osobistej można wskazać, kto wyłącznie będzie odpowiedzialny za opłacanie rachunków. Jeśli jednak taka adnotacja się nie znalazła i akt nie precyzuje tej kwestii, służebnik ma obowiązek ponoszenia tych kosztów wspólnie z nowym właścicielem.

#### Kiedy wygasa służebność mieszkania?

Służebność osobista to stan prawny, który ma chronić interesy osoby przenoszącej prawo własności. Dlatego prawo stanowi, że nie ma możliwości jej zniesienia. Wygasa ona dopiero w momencie śmierci. Ważne, że prawo to nie jest dziedziczone, ani nie może zostać przeniesione na osoby trzecie.

#### Czy można zamienić służebność mieszkania na rentę?

Można, ale tylko w niektórych przypadkach - jeśli służebnik np. często zakłóca spokój lub niszczy mieszkanie czy uszkodza znajdujące się w nim sprzęty, dożywotnia służebność może decyzją sądu zostać zmieniona na rentę, którą właściciel będzie wypłacał osobie tracącej status służebnika. Jej wysokość też ustalona zostanie przez sąd.

#### Co w przypadku, kiedy nowy właściciel zamierza sprzedać mieszkanie, do którego zostało ustalone prawo użytkowania na zasadzie służebności mieszkania?

Nieruchomość może zostać sprzedana lub wynajęta. Nie jest do tego wymagana zgoda służebnika. Jednakże, każdy, kto kupi dany lokal, będzie zobowiązany do respektowania dożywotniej służebności mieszkania przysługującej osobie trzeciej. Nie ma możliwości pozbawienia jej prawa do korzystania z pomieszczeń wskazanych w akcie notarialnym.

### Służebność mieszkania a umowa dożywocia

Istota służebności mieszkania polega na możliwości zapewnienia uprawnionemu dożywotniego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w określonym lokalu mieszkalnym, czyli jest to, najprościej ujmując, prawo do "zamieszkiwania". Służebność mieszkania stanowi element prawa dożywocia. Jednak nie ma tu natomiast obowiązku zapewnienia utrzymania, dostarczania żywienia oraz zapewnienia pomocy w chorobie.