

Umowa dożywocia, służebność mieszkania

Dzień dobry, nazywam się Aleksandra Dziubińska-Michalak, jestem radcą prawnym, doradcą obywatelskim i mediatorem. Postaram się przybliżyć Państwu instytucje, umowy dożywocia i służebności mieszkania. Umowa dożywocia jest uregulowana w artykule 908 Kodeksu Cywilnego i przepisach następujących.

Artykuł 908 stanowi, że jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie umowy dożywocia, powinien on w braku odmiennej umowy przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczyć mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzeczy zbywcy użytkowaniem, którego wykonanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia. Dożywocie można zastrzec także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości.

Natomiast służebność mieszkania została uregulowana w kodeksie cywilnym w artykule 301, który stanowi, mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletności.

Można się umówić, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania przysługiwać będzie jego dzieciom, rodzicom i małżonkowi. Podkreślając podstawowe różnice pomiędzy tymi dwoma instytucjami, chciałabym zwrócić uwagę na fakt, że umowa dożywocia jest rodzajem umowy cywilnoprawnej. Polega na zobowiązaniu właściciela nieruchomości do przeniesienia jej własności na nabywcę.

W zamian nabywca nieruchomości zobowiązany jest do zapewnienia dożywotniego utrzymania zbywcy, ewentualnie osoby bliskiej zbywcy nieruchomości. Zakres i rodzaj dożywotnich świadczeń strony ustalają w umowie. Najczęściej jest to przyjęcie zbywcy jako domownika, zapewnienie zbywcy odpowiedniej pomocy i opieki w chorobie, dostarczenie zbywcy wyżywienia, ubrania, mieszkania, mediów takich jak światło czy opał, zapewnienie zbywcy na własny koszt pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym.

Istnieje możliwość rozwiązania umowy przez sąd na żądanie jednej ze stron. Jeśli zaś chodzi o służebność mieszkania, to jest to rodzaj służebności osobistej, która przysługuje konkretnej osobie. Przez służebność mieszkania rozumie się zapewnienie nieodpłatnie przez właściciela lokalu mieszkalnego uprawnionemu prawa do dożywotniego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w określonym lokalu mieszkalnym, bądź też jego części, czyli mowa tutaj po prostu o prawie do mieszkania, bez konieczności ponoszenia żadnych dodatkowych kosztów, w tym także mediów czy też czynszu.

W przeciwieństwie do umowy dożywocia, służebność mieszkania pozbawiona jest tych wszystkich obowiązków wobec uprawnionego, takich jak właśnie wyżywienie, koszty utrzymania, a także zapewnienie pomocy w chorobie. Także mając na uwadze jak najlepsze zapewnienie swojej przyszłości i zabezpieczenie swoich praw, warto bliżej zapoznać się również z tymi instytucjami, aby podjąć dla siebie najlepszą możliwą decyzję. Dziękuję.