



Jaka jest różnica pomiędzy umową dożywocia a służebnością mieszkania ?

Umowa dożywocia a służebność mieszkania- wiele osób myśli, że jest to jedno i samo, jednakże tak nie jest! Niestety to błędne rozumienie niesie za sobą doniosłe skutki prawne. Zatem na czym polega różnica między nimi? Kiedy i w jakiej sytuacji warto skorzystać z prawa dożywocia, bądź ze służebności mieszkania? Jakie zastosowanie mają obie te instytucje?

Konieczność rozróżniania tych instytucji jest bardzo ważna, ma to szczególne znaczenie jeżeli planujemy podarować komuś nieruchomości bądź gospodarstwo rolne, które jest jednocześnie naszym miejscem zamieszkania. Powinniśmy odpowiednio zadbać o nasze bezpieczeństwo pod względem mieszkaniowym, zwłaszcza jeżeli ofiarowana nieruchomość jest naszym jedynym możliwym miejscem zamieszkania. Warto w sposób formalny zabezpieczyć swoje prawa do tego, aby móc do końca życia korzystać z nieruchomości pod kątem mieszkalnym, niezależnie od tego na kogo przejdzie jej własność. Możliwość takiego zabezpieczenia stwarza instytucja umowy dożywocia bądź ustanowienie służebności mieszkania.

UMOWA DOŻYWOCIA

Umowa dożywocia jest tzw. umową wzajemną, która nie jest wykonywana pod tytułem darmym. Jest tak dlatego, że obie strony umowy niosą z jej skutków określone korzyści. Umowa dożywocia 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.

Umowa dożywocia skutkuje przeniesieniem własności nieruchomości, dlatego musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

Podstawową funkcją umowy dożywocia jest funkcja alimentacyjna, co oznacza, że zarówno zakres jak i rodzaj dożywotnich świadczeń strony ustalają w umowie, a świadczenia obciążają osobę nabywającą nieruchomość. Do podstawowego katalogu tych świadczeń zalicza się:

1. Przyjęcie zbywcy jako domownika,
2. Zapewnienie zbywcy odpowiedniej pomocy i pielęgnowanie w chorobie,
3. Dostarczenie zbywcy wyżywienia, ubrania, mieszkania światła i opału,
4. Zapewnienie zbywcy na własny koszt pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym.

Powyższy zakres świadczeń nabywcy nieruchomości wyraźnie wskazuje, że umowa dożywocia ma na celu zapewnienie kompleksowej ochrony i środków utrzymania dożywnikowi, a także, iż strony umowy powinny pozostawać ze sobą w bliskich stosunkach osobistych, takich jak więzi rodzinne, czy też pozostawanie w konkubinacie ze zbywcą. Świadczenia nabywcy mają charakter osobisty względem zbywcy.

Przedmiotem umowy może być zarówno nieruchomość, jak i udział we własności nieruchomości, dotyczy to również nieruchomości lokalowych. Natomiast przedmiotem umowy nie może być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, chyba, że uprzednio została zawarta umowa przeniesienia własności lokalu ze spółdzielnią. Co ważne, prawo dożywocia podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Natomiast samo prawo dożywocia jest niezbywalne, innymi słowy nie można go zbyć poprzez przekazanie go innej osobie.

W wyjątkowej sytuacji, jeżeli z jakichkolwiek powodów, pomiędzy stronami umowy, wytworzą się takie stosunki, że nie można wymagać od nich, aby pozostawały w bezpośredniej styczności ze sobą, sąd ma prawo na żądanie jednej ze stron zmienić niektóre bądź wszystkie uprawnienia wynikające z treści umowy dożywocia na dożywotnią rentę. Każda ze stron umowy jest uprawniona do wystąpienia do tego żądania.

Ponadto w przypadku, gdy osoba obdarowana nie wywiązuje się z treści zobowiązania zawartego w umowie, uprawniony ma prawo do wytoczenia powództwa przeciwko osobie zobowiązanej. Uprawniony może żądać zarówno umówionych świadczeń, bądź odszkodowania za nienależyte wykonywanie umowy przez zobowiązanego.

ROZWIĄZANIE UMOWY DOŻYWOCIA

Co do zasady umowa dożywocia jest umową trwałą w skutkach i nieodwołalną, istnieje jednak możliwość rozwiązania umowy przez sąd na żądanie jednej ze stron. Aby sąd dokonał takiego rozwiązania musi wystąpić jednocześnie kilka przesłanek. Muszą wystąpić kumulatywnie (jednocześnie) 3 przesłanki:

1. Pogorszenie relacji stron na tyle, że nie można wymagać od nich, aby pozostawały ze sobą w ciągłej styczności,
2. Stwierdzone przez sąd pokrzywdzenie dożywnika,
3. Zła wola nabywcy nieruchomości.

Po wydaniu wyroku rozwiązującego umowę między stronami przez sąd własność nieruchomości przechodzi z powrotem na zbywcę, a także do wygaśnięcia umowy dożywocia.

SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA

Służebność mieszkania jest to rodzaj służebności osobistej, inaczej takiej, która jest przypisana i przysługuje konkretnej osobie, oznaczonej przez wskazanie jej imienia i nazwiska. Służebność osobista

jest niedziedziczna i wygasa z chwilą śmierci uprawnionego, nie można jej także nabyć poprzez zasiedzenie.

Przez służebność mieszkania rozumie się zapewnienie przez właściciela lokalu mieszkalnego uprawnionemu prawa do dożywotniego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w określonym lokalu mieszkalnym bądź jego części, inaczej, najprościej ujmując jest to prawo do "zamieszkiwania", bez konieczności ponoszenia dodatkowych kosztów- w tym mediów zainstalowanych w przedmiotowym lokalu, czy też czynszu.

Służebność mieszkania jest zatem elementem prawa dożywocia. W przeciwieństwie do umowy dożywocia, służebność mieszkania pozbawiona jest obowiązku wobec uprawnionego zapewniania mu wyżywienia, utrzymania, a także zapewnienia pomocy w chorobie. Służebność ta polega na wyłącznym nieodpłatnym udostępnianiu mieszkania do celów mieszkalnych, bez konieczności pokrywania innych kosztów, tak jak ma to miejsce w umowie dożywocia.

Institucja służebności mieszkania została uregulowana przez art. 301 i następnego kodeksu cywilnego. Służebność ta najczęściej powstaje na podstawie umowy. W umowie można zastrzec, że po śmierci uprawnionego służebność mieszkania będzie przysługiwała jego dzieciom, rodzicom czy małżonkowi. Co więcej, uprawniony może przekazać część przysługujących mu uprawnień do wykonywania służebności mieszkania małżonkowi czy małoletnim dzieciom, przez fakt przyjęcia ich na mieszkanie objęte służebnością.

Zadanie realizowane przez Stowarzyszenie Wspierania Aktywności Obywatelskiej CIVIS SUM, finansowane ze środków przekazanych przez Powiat Wschowski na podstawie umowy o powierzenie realizacji zadania publicznego pn. „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej w powiecie wschowskim w 2021 r.