

SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA – MIESZKANIA

PYTANIA I ODPOWIEDZI

PYTANIE 1: Darowałem dom swojej córce i w akcie notarialnym – umowa darowizny, jest zaznaczone, że została ustanowiona na moją rzecz służebność osobista – co to jest służebność osobista i jakie prawa mi przysługują z tytułu jej ustanowienia?

Służebność osobista stanowi ograniczone prawo rzeczowe polegające na obciążeniu nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby fizycznej w celu zaspokojenia jej potrzeb osobistych, w tym także mieszkaniowych.

Prawo to ma charakter szeroko pojętej alimentacji, jest terminowe, ponieważ wygasa z chwilą śmierci uprawnionego oraz niezbywalne, co oznacza, że nie może być przedmiotem obrotu.

Na treść służebności składają się stosunki osobiste między właścicielem a uprawnionym. Służebność mieszkania uregulowana została w art. 301 do 302 k.c. Należy pamiętać, że osoba uprawniona z tytułu służebności osobistej- mieszkania, posiada możliwość przyjęcia na mieszkanie małżonka i jego małoletnie dzieci, a pozostałe osoby jedynie wówczas, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego zgodnie z treścią art. 301 k.c. Osoba uprawniona z tytułu służebności mieszkania, zgodnie z art. 302 § 1 k.c., może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku

mieszkańców budynku. Zaś zgodnie z treścią art. 302 § 2 k.c., do wzajemnych stosunków pomiędzy mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio **przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne**. Uprawnienia mającego służebność mieszkania wynikają z celu oraz funkcji ochronnej takich osób, zwłaszcza tych, które nie są w stanie już pracować np.: osoby w podeszłym wieku lub jeszcze nie pracujące np.: dzieci.

Źródłem powstania służebności osobistej może być zarówno umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości a uprawnionym, jak również rozporządzenie testamentowe i obciążenie spadkobiercy zapisem o treści służebności osobistej. Umowa może być zastąpiona orzeczeniem sądu tylko wtedy, gdy ten, kto zobowiązał się do ustanowienia służebności, uchyla się od zawarcia umowy lub też gdy ustawa przewiduje ustanowienie służebności przez sąd.

Zakres uprawnień osoby korzystającej z tytułu umowy służebności mieszkania powinien zostać określony w umowie w której ją ustanowiono. Jeżeli umowa nie przewiduje zakresu korzystania z służebności mieszkania, zakres taki oraz sposób jego wykonywania powinien wynikać z osobistych potrzeb uprawnionego, charakteru służebności, zasad współżycia społecznego oraz miejscowych zwyczajów.

Do ochrony tego prawa stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie prawa własności (art. 251 k.c.). Ochrona ta jest także skuteczna przeciwko właścicielowi nieruchomości (por. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1976 r., III CRN 89/76, OSNCP 1977, nr 3, poz. 49). S

Służebność mieszkania wiąże się z uprawnieniem do władania nieruchomością w oznaczonym zakresie, którego może zostać pozbawiony a wtedy może skorzystać z przepisów o ochronie własności przewidzianej w art. 222 k.c. w związku z art. 251 k.c.

PYTANIE 2: Czy można zamienić służebność osobistą mieszkania na rentę i kto z takim roszczeniem może wystąpić?

Zarówno w judykaturze jak i piśmiennictwie za utrwalone uważa się stanowisko, że w świetle art. 303 k.c. prawo podmiotowe do dochodzenia roszczenia o zmianę służebności mieszkania na rentę przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości obciążonej i to tylko w wypadku, gdy uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 9 stycznia 1992 r. I ACR 484/91, OSA 1992 r.).

Oznacza to, że z roszczeniem o zmianę służebności osobistej na rentę nie może wystąpić osoba, na rzecz której została ustanowiona służebność osobista.

Przesłanką do wystąpienia z roszczeniem o zmianę służebności na rentę mogą być

tylko takie zachowania uprawnionego, które mają charakter rażących i nie mogą mieć charakteru jednorazowego.

Roszczenie powstaje również wtedy, gdy rażących uchybień dopuszczają się osoby przyjęte na mieszkanie zgodnie z art. 301 § 1 k.c.

=====

PRZYKŁAD Pozwu o zmianę służebności osobistej na rentę.

Oleśnica, dnia 17 maja 2017 r.

Sąd Rejonowy

I Wydział Cywilny

w Oleśnicy

Wartość przedmiotu sporu: 6000 zł

Powód : Grzegorz Nowak
63-500 Oleśnica, ul. Nałkowskiej 3

Pozwany: Antoni Nowak
63-500 Oleśnica, ul. Nałkowskiej 3

Pozew

o zmianę służebności osobistej na rentę

W imieniu własnym wnoszę o:

I. Dokonanie wyrokiem zamiany służebności mieszkania, do której uprawniony jest z tytułu służebności osobistej pozwany Antoni Nowak, a która obciąża nieruchomość powoda Grzegorza Nowaka, położoną w Oleśnicy przy ul. Nałkowskiej 3, na rentę w kwocie 500 zł (pięćset złotych) miesięcznie, płatną do 10 dnia każdego miesiąca z góry;

- II. Zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przypisanych;
- III. Rozpoznanie sprawy również pod nieobecność powoda;
- IV. Wydanie wyroku zaocznego, opatrzonego rygorem natychmiastowej wykonalności, w przypadku zaistnienia przesłanek przewidzianych w art. 339 k.c.

Uzasadnienie

Powód jest właścicielem nieruchomości mieszkalnej, położonej w Oleśnicy przy ul. Nałkowskiej 3, posiadającej urządzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, KW Nr 3537.

Nieruchomość ta, na mocy umowy zawartej pomiędzy stronami, została obciążona służebnością osobista mieszkania, polegającą na uprawnieniu pozwanego do zajmowania i zamieszkiwania w jednym pokoju, kuchni i łazience.

Dowód:

- 1. Odpis księgi wieczystej KW Nr 3537
- 2. umowa służebności z dnia 02.04.2008 r.

Pozwany przy wykonywaniu swojego prawa służebności mieszkania od. ok. dziewięciu lat dopuszcza się rażących uchybień, które uniemożliwiają dalsze wspólne korzystanie z nieruchomości. Popadł on w nałogowy alkoholizm, na skutek czego, będąc pod wpływem alkoholu wszczyna awantury, jest agresywny, używa wulgaryzmów wobec powoda i jego domowników, również w porach nocnych, sprowadza znajomych będących pod wpływem alkoholu zachowujących się głośno i wulgarnie do późnych godzin nocnych. Ponadto pozwany jest palaczem i zdarza się, że będąc pod wpływem alkoholu zasypia z papierosem. Na skutek tego powód i jego domownicy już dwa razy gasili pożar, jaki wywołał zapalonym papierosem.

Rozmowy z pozwanym nie przynoszą żadnego rezultatu.

Dowód:

- 1. Małgorzata Nowak, 63-500 Oleśnica, ul. Nałkowskiej 3,
- 2. Krzysztof Mróz, 63-500 Oleśnica, ul. Narożna 19,
- 3. przesłuchanie stron

Powód kilkakrotnie już proponował pozwanemu zamianę służebności na rentę– propozycja ta była jednak ciągle odrzucana przez pozwanego.

Dowód: jak wyżej

Kwota 500 zł renty w zamian za służebność stanowi przyjętą w miejscowych stosunkach wartość miesięcznego czynszu za wynajmowanie pokoju na równorzędnych warunkach.

Podstawę prawną roszczenia stanowi przepis art. 303 k.c.

W tym stanie rzeczy pozew niniejszy jest konieczny i uzasadniony.

Grzegorz Nowak

Załączniki:

- odpis z księgi wieczystej KW nr 3537,
- umowa służebności z dnia 02.04.2008 r.
- odpis pozwu i załączników

=====

Zobowiązana do zapłaty renty jest osoba wskazana w wyroku, a więc właściciel nieruchomości, który wystąpił z żądaniem jej zmiany na rentę. Obowiązek ten nie przechodzi na nowego właściciela nieruchomości.

Od powództwa pobiera się opłatę stosunkową, która wynosi 5% wartości przedmiotu sporu, jednak nie mniej niż 30 zł i nie więcej niż

100 000 zł. Oznacza to, że wartością przedmiotu sporu jest suma renty za jeden rok.

PYTANIE 2: Czy można zrzec się służebności osobistej mieszkania i jakie są skutki podatkowe (podatek od darowizny) zrzeczenia się służebności?

Zgodnie z art. 246 § 1 kodeksu cywilnego, jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Wskutek zrzeczenia się służebności osobistej przez uprawnionego, właściciel nieruchomości obciążonej nie nabywa tego prawa, lecz prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej.

Zrzeczenie się uprawnionego służebności osobistej nie może być traktowane jako darowizna. **Zgodnie z art. 888 Kodeksu cywilnego darowizna jest umową, w której darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku, podczas gdy zrzeczenie się służebności zgodnie z art. 246 Kodeksu cywilnego jest czynnością jednostronną.**

W związku z powyższym, należy uznać, że nieodpłatne zrzeczenie się służebności osobistej przez uprawnionego, nie podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn.

Nieodpłatne zrzeczenie się przez uprawnionego prawa służebności osobistej nie skutkuje powstaniem po stronie właściciela nieruchomości przychodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób fizycznych, albowiem właściciel nie uzyskał żadnego przysporzenia majątkowego.

Należy pamiętać, że osoba, której przysługuje służebność osobista, może skorzystać ze środków ochrony posesoryjnej (art. 342 k.c. do 344 k.c. , art. 347 k.c.) oraz ze środków ochrony własności, które przysługują podmiotowi prawa rzeczowego (art. 251 k.c. w związku z art. 222 k.c.).

