

ANNA SZAFRAŃSKA

Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II
Lublin

ANNA SZYSZKA

Uniwersytet Humanistyczno-Przyrodniczy Jana Kochanowskiego
Kielce

Umowa o dożywocie i służebność mieszkania

Umowa o dożywocie uregulowana jest w III księdze kodeksu cywilnego (art. 908–916 kc)¹. Umową o dożywocie dożywotnik przenosi własność nieruchomości na zobowiązanego z tytułu prawa dożywocia, przy czym przedmiotowa nieruchomość zostaje obciążona prawem dożywocia.

Umowa o dożywocie ma charakter czynności prawnej zobowiązującej, odpłatnej i wzajemnej². Jest ona zawsze umową losową, ponieważ ciężar świadczeń przypadających na rzecz dożywotnika zależy od długości życia uprawnionego, której nie da się z góry określić, lub np. jego stanu zdrowia³.

Służebność mieszkania, jako szczególna postać służebności osobistej, została uregulowana w kodeksie cywilnym, m.in. w uprawnieniu do przyjęcia pewnych osób na mieszkanie (art. 301 § 1 kc), możliwości zastrzeżenia sukcesji na wypadek śmierci uprawnionego (art. 301 § 2 kc) oraz odesłaniu w szerokim zakresie do przepisów o użytkowaniu (art. 297 kc i art. 302 § 2 kc)⁴.

Służebność mieszkania nie może być jednak uznana za odrębny rodzaj służebności, oprócz takich, jak: gruntowa, osobista i przesyłu. Służebność mieszkania nie stanowi także postaci użytkowania⁵.

Pod pojęciem służebności mieszkania należy rozumieć stosunek cywilnoprawny, powstający na podstawie umowy o ustanowienie służebności mieszkania. Ponadto służebność mieszkania odnosi się do prawa podmiotowego o charakterze bezwzględnym.

Stronami umowy o ustanowienie służebności mieszkania są właściciel i nabywca tej służebności. Podstawowe znaczenie dla ustanowienia służebności mieszkania ma kwestia zdolności do czynności prawnych stron tej umowy. Jako właściciel może wystąpić zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna, a także niepełna osoba prawna. Drugą stroną umowy może być tylko osoba fizyczna (art. 296 kc). Jeżeli chodzi o treść umowy ustanowienia służebności mieszkania, to do jej ustanowienia wystarczy wyrażenie woli i wskazanie jej przedmiotu⁶.

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1960 r. Kodeks cywilny, „Dziennik Ustaw” (dalej – Dz.U.) 1960, nr 16, poz. 93, z późn. zm.

² W. Zabagło, *Uwagi o dożywociu*, NP 1951, nr 11, s. 19.

³ W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 498; A. Kidyba (E. Niezbecka), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 1228) nazywa umowę o dożywocie umową nazwaną, odpłatną, konsensualną, zobowiązującą, kauzalną, przysparzającą, dwustronnie zobowiązującą, wzajemną i o charakterze losowym.

⁴ A. Bieranowski, *Służebność mieszkania*, Warszawa 2011, s. 70.

⁵ *Ibidem*, s. 71.

⁶ A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 147.

Strony mogą również wprowadzić do treści umowy o ustanowienie służebności mieszkania warunek lub termin. Może być on dodany tylko do poszczególnych obowiązków, np. wydania nieruchomości⁷. Umowa o ustanowienie służebności mieszkania może przewidywać sukcesję w razie śmierci uprawnionego (art. 301 § 2 kc). Służebność mieszkania jest niezbywalna (art. 300 kc).

Prawo dożywocia również jest niezbywalne (art. 912 kc). Sąd Najwyższy podkreślił, że zakaz zbywania prawa dożywocia dotyczy zarówno prawa dożywocia w całości, jak i poszczególnych roszczeń wynikających z tego prawa wymagalnych w przyszłości, a nawet roszczeń dotyczących świadczeń zaległych, które ze względu na swój charakter są ściśle związane z dożywotnikiem⁸.

Niezbywalność prawa dożywocia i ściśle jego powiązanie z uprawnionym sprawiają, że dożywocie nie może być przedmiotem zastawu (art. 927 kc), nie podlega także egzekucji. Prawa dożywotnika wygasają wraz z jego śmiercią, a więc nie wchodzi w skład spadku po zmarłym dożywotniku (art. 922 § 2 kc). Także roszczenie dożywotnika, który zmarł po wytoczeniu powództwa o rozwiązanie umowy o dożywocie (art. 913 § 2 kc), a przed zakończeniem postępowania, nie przechodzi na spadkobierców dożywotnika⁹.

Umowa o dożywocie powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy o dożywocie może być każda nieruchomość. Nie ma znaczenia ani rodzaj nieruchomości, ani jej położenie. Przedmiotem umowy o dożywocie może być nie tylko cała nieruchomość, ale również udział we współwłasności nieruchomości¹⁰. Przedmiotem zbycia na podstawie umowy o dożywocie może być również użytkowanie wieczyste. Umową o dożywocie nie można zbyć spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zarówno mieszkalnego, jak i użytkowego.

Z art. 908 § 1 kc wynika, że stroną uprawnioną do dożywotnich świadczeń (dożywotnikiem) jest z reguły sam zbywca nieruchomości, a więc dotychczasowy jej właściciel. Zbywcą nieruchomości na podstawie umowy dożywocia może być tylko osoba fizyczna. Wynika to jednoznacznie z funkcji dożywocia oraz brzmienia art. 908 kc, w którym mówi się o przyjęciu zbywcy, jako domownika nabywcy. Osoba prawna nie może występować w charakterze domownika, a osoba trzecia w charakterze osoby bliskiej osoby prawnej¹¹.

Przepis art. 908 § 3 kc pozwala na ustanowienie prawa dożywocia także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości. Za osoby bliskie należy uznać przede wszystkim krewnych i powinowatych dożywotnika. Nie wymieniono natomiast krewnych i powinowatych, gdyż do grona bliskich dożywotnika można zaliczyć, ze względu na cel umowy, także inne osoby, jeśli związane są z dożywotnikiem więzią osobistą poprzez długotrwałe wspólne zamieszkiwanie, wychowanie itp. Nieskuteczne jest ustanowienie dożywocia na rzecz osoby niezwiązanej stosunkiem bliskości ze zbywcą.

Nabywcą nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie może być każdy podmiot prawa cywilnego, tj. zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna. Osoby prawne, takie jak zgromadzenia zakonne prowadzące domy opieki, mogą z powodzeniem wykonywać obowiązki wynikające z umowy dożywocia¹².

Prawo dożywocia nie wygasa na skutek upływu czasu, a jedynie z chwilą śmierci dożywotnika (chyba że wcześniejsza umowa zostanie rozwiązana na podstawie art. 913

⁷ E. Drozd, *Glosa do wyroku SN z dn. 7.04.1975*, II CK 97/95, OSPIKA 1977, poz. 76, s. 181.

⁸ *Wyrok Sądu Najwyższego z dn. 10.05.1968r.*, I CR 160/68, OSNC 1969/2/34.

⁹ *Uchwała SN z 16.03.1970 r.*, III CZP 112/69, OSN 1/1971, poz. 1. Przeciwnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 26 III 1965 r., III CR 28/65. Sąd Najwyższy udzielił w orzeczeniu odpowiedzi pozytywnej, co spotkało się ze znaczną i uważam, że słuszną krytyką w doktrynie. Por. m.in.: Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 126; S. Rejman, *Glosa do orzeczenia SN z dn. 26.03.1965 r.*, III CR 28/65, NP 1965, nr 5, s. 668.

¹⁰ Tak też SN w wyroku z 30 III 1998 r., III CKN 219/98, „Lex” nr 56814.

¹¹ G. Bieniek, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, ks. 3, t. 2, Warszawa 2005, s. 764.

¹² *Ibidem*, s. 764.

§ 2 kc) bądź też dożywotnik zrzeknie się świadczeń określonych w umowie o dożywocie w całości. Zrzeczenie się prawa dożywocia musi nastąpić w formie aktu notarialnego.

Treść prawa dożywocia, a więc zakres zobowiązania nabywcy nieruchomości, utworzona jest z wielu uprawnień, np. otrzymywania wyżywienia, ubrania, energii elektrycznej, opału, do powtarzających się świadczeń pieniężnych lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku itp. Mimo że jego treścią jest żądanie od zobowiązanego określonego zachowania się, to ze względu na swą bogatą i różnorodną treść żądanie to nie może być utożsamiane z roszczeniem. W związku z tym nie wyczerpuje ono się w konkretnym roszczeniu i wskutek tego nie przedawnia się¹³.

Zakres obowiązków nabywcy nieruchomości, co do utrzymania zbywcy i ewentualnie jego bliskich, powinien sięgać tak daleko, aby nie musiały one poszukiwać środków utrzymania dodatkowo gdzie indziej¹⁴. Nabywca ma obowiązek osobistego spełnienia świadczeń na rzecz dożywotnika, stąd też osobisty charakter świadczeń osoby zobowiązanej z tytułu umowy o dożywocie. Umowa powinna określać dokładnie rodzaj świadczeń osoby zobowiązanej z tytułu dożywocia. Inaczej jednak przedstawia się sytuacja w przypadku obciążenia nieruchomości służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą. Obciążenia takie nie mieszczą się w przewidzianym w art. 908 § 1 kc zobowiązaniu nabywcy do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania¹⁵. W przypadku, gdy osobą zobowiązaną byłby małżonek, zwłaszcza pozostający we wspólności majątkowej, byłoby rzeczą niemożliwą wykonywanie tych świadczeń bez współdziałania i zaangażowania środków należących do drugiego małżonka¹⁶.

W ramach ogólnego obowiązku przyjęcia dożywotnika do grona domowników może on korzystać z takich pomieszczeń, urządzeń i przedmiotów należących do gospodarstwa domowego nabywcy, jak: łazienka, kuchnia, telewizor czy lodówka. W przyjęciu dożywotnika jako domownika mieści się również obowiązek odpowiedniego traktowania go oraz utrzymywania z nim bezpośredniej styczności niezbędnej do informowania się w jego potrzebach¹⁷. Trudno rozstrzygnąć, czy są to istotne obowiązki odrębne od pozostałych czy też stanowią one po prostu sposób spełnienia świadczeń wymierzonych w art. 908 § 1 kc. To samo można powiedzieć o zapewnieniu odpowiedniej pomocy dożywotnikowi (pojęcie to nie odnosi się tylko do pomocy w chorobie). Odpowiednia pomoc to z jednej strony załatwienie sprawy urzędowej czy wysłanie listu, a z drugiej, sprząatanie mieszkania dożywotnika, pranie jego odzieży itp.¹⁸. Wszelkie świadczenia, które w braku odmiennej umowy obciążają zobowiązanego z dożywocia, ujęte są dość ogólnie, a więc ich rodzaj i sposób wykonywania, jak i ich rozmiary wymagać mogą bliższego ustalenia także ustnego między stronami.

Najważniejszymi dla dożywotnika świadczeniami są zapewnienie wyżywienia i mieszkania. Utrzymywanie dożywotnika powinno być takie, ażeby nie wymagało z jego strony dodatkowej pracy i starań. Wynika to przede wszystkim z celu społeczno-gospodarczego instytucji dożywocia, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów.

Odrębnej uwagi wymaga włączenie służebności mieszkania do treści prawa dożywocia, czyli: zaspokojenie indywidualnych potrzeb mieszkaniowych dożywotnika nastąpić może w drodze ustanowienia na jego rzecz służebności mieszkania. W przypadku służebności mieszkania, ponieważ włączenia do treści prawa dożywocia, zachowuje ona znaczną integralność, ponieważ mający służebność mieszkania może *ex lege* przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie oraz inne osoby utrzymywane przez uprawnio-

¹³ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 47.

¹⁴ G. Bieniek, *op. cit.*, s. 765.

¹⁵ *Ibidem*, s. 765.

¹⁶ A. Dyoniak, *Głosa do uchwały SN z dn. 18.09.1989 r., III CZP 80/89*, OSP 10/1990, poz. 357.

¹⁷ W. Zabagło, *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, NP 1966, nr 9, s. 1081 i n.

¹⁸ Z. Policzekiewicz, *op. cit.*, s. 88.

nego lub potrzebne do prowadzenia gospodarstwa domowego (art. 301 § 1 kc), co nie mieści się – w braku odmiennego postanowienia umownego – w obligacyjnym dostarczaniu mieszkania z art. 908 § 1 kc¹⁹.

Przepis art. 908 § 2 kc stanowi, że jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązuje się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie 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.

Można więc uznać, że postanowienia włączające służebność mieszkania do treści prawa dożywocia zalicza się do *accidentalia negotii*²⁰. Przepis art. 908 § 2 kc rozstrzyga o jednolitym charakterze umowy o dożywocie wzbogaconej o ustanowienie służebności mieszkania.

Dożywnik, mający służebność mieszkania, może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku. Dożywnikowi wolno przyjąć do mieszkania małżonka, małoletnie dzieci, osoby przez niego utrzymywane lub potrzebne mu do prowadzenia gospodarstwa domowego. Uprawnienia tego nie ma dożywnik, który nie obciążył zbytej nieruchomości służebnością mieszkania i któremu przysługuje tylko prawo do wspólnego mieszkania ze zobowiązanym. Pod tym względem sytuacja dożywnika, mającego służebność mieszkania, jest korzystniejsza. Pod względem zaś ekonomicznym sytuacja dożywnika jest gorsza, gdyż w takim wypadku również na nim ciąży obowiązek dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z mieszkania. Przy ustalaniu zakresu obowiązków mającego służebność mieszkania można posilkować się wskazówką zawartą w art. 681 kc. Wymienione w nim drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody powinny być dokonywane przez mającego służebność mieszkania²¹.

Słusznie ustawodawca przyjął, nakładając na mającego służebność mieszkania, obowiązek ponoszenia nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem rzeczy. Według A. Bieranowskiego: „nie byłoby racjonalne, gdyby właściciel, który nie używa nieruchomości, musiał ponosić nakłady związane ze zwykłym z niej korzystaniem [...]. Nie ma powodów, by nakładać na właściciela obowiązek czynienia nakładów, wówczas, gdy nie uzyskuje on żadnego ekwiwalentu za ustanowienie obciążenia”.

W takim przypadku dożywnik powinien być traktowany jak najemca. Właściciela nieruchomości natomiast nie obciążają żadne obowiązki w zakresie nakładów. Obejmuje to m.in. instalacje doprowadzające prąd, światło i gaz²².

Co z rozkładem obowiązku ponoszenia kosztów zużycia energii, wody, ogrzewania itp. przez mającego służebność mieszkania? Mimo że w literaturze polskiej brak jest istotnych uregulowań, to A. Bieranowski, powołując się na niemiecką doktrynę, słusznie uznał, że to na uprawnionym ze służebności mieszkania powinien spoczywać obowiązek ponoszenia kosztów zużycia wody, prądu, gazu, czyszczenia kominów, wywozu śmieci oraz kosztów ogrzewania. Koszty te pojawiają się stale w związku z należyтым korzystaniem z mieszkania²³. Należy zaaprobować to stanowisko również na gruncie prawa pol-

¹⁹ A. Bieranowski, *op. cit.*, s. 85.

²⁰ Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 234.

²¹ A. Bieranowski, *op. cit.*, s. 351.

²² Z. Policzkiwicz, *op. cit.*, s. 89.

²³ A. Bieranowski, *op. cit.*, s. 362 i n.

skiego. Są to normalne koszty eksploatacyjne, które powstają w związku z faktycznym wykonywaniem służebności²⁴.

Podsumowując, koszty mieszkania przy ustaleniu nieodpłatnej służebności mieszkania są ściśle i bezpośrednio związane z faktycznym wykonywaniem służebności przez mającego służebność mieszkania.

Skutki nie czynienia nakładów są zróżnicowane w zależności od ich rodzaju. Jeżeli mający służebność mieszkania nie czyni nakładów, do których jest obowiązany, to właściciel może sam ich dokonać, żądając rozliczenia według przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 259 kc w zw. z art. 302 § 2 kc) albo domagać się naprawienia szkody wynikającej z niewykonania tego obowiązku (art. 471 in (i n.) kc).

Jeżeli chodzi o inne nakłady niż związane ze zwykłym korzystaniem z mieszkania, np. opłata na fundusz remontowy nieruchomości, to na mającym służebność mieszkania nie spoczywa obowiązek ich dokonywania. Mający służebność mieszkania powinien zawiadomić właściciela i zezwolić mu na przeprowadzenie niezbędnych robót. Brak odpowiedniego zawiadomienia lub zezwolenia może stanowić przyczynę odpowiedzialności o odszkodowanie przez mającego służebność mieszkania na podstawie art. 471 kc²⁵.

Jeżeli zaś chodzi o tzw. nakłady zbytkowe czynione z upodobaniem mającego służebność mieszkania, to można stwierdzić, że jeżeli „ulepszenia nieruchomości niosą ze sobą korzyści uprawnionemu ze służebności mieszkania lub korzyści właściciela jedynie według oceny mającego służebność, to nie tylko nie może on żądać zwrotu nakładów (i wydatków), ale sam naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą”²⁶.

Zgodnie z treścią przepisu art. 303 kc, jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę. Zawarta w zacytowanym przepisie klauzula chroni interesy właściciela obciążonej nieruchomości. Zamiany nie może domagać się uprawniony ze służebności mieszkania. Ma on jednak status lokatora²⁷, według art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku²⁸.

W przypadku dożywocia zgodnie z przepisem art. 913 § 1 kc, jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

Z powodu tego, że właściwe wykonywanie obowiązków względem dożywotnika wymaga kontaktu osobistego stron, ustawa uczyniła istotny wyłom w zasadzie *pacta sunt servanda*, przewidując możliwość zmiany treści stosunku prawnego. Możliwość zmiany teje treści następuje w dwóch przypadkach:

- gdy z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności (art. 913 § 1 kc);
- w razie zbycia osobie trzeciej otrzymanej na podstawie umowy dożywocia nieruchomości (art. 914 kc).

W pierwszym przypadku zmiany może żądać każda ze stron, natomiast w drugim, uprawnienie to przysługuje wyłącznie dożywotnikowi²⁹.

²⁴ *Ibidem*, s. 363. Nie można również łączyć ustanowienia nieodpłatnie służebności ze zwolnieniem z obowiązku ponoszenia tych kosztów przez uprawnionego.

²⁵ *Ibidem*, s. 354.

²⁶ *Ibidem*, s. 358.

²⁷ *Ibidem*, s. 417.

²⁸ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Dz.U. 2005, nr 31, poz. 266, z późn. zm.

²⁹ System prawa cywilnego, t. 3, Warszawa 1976, s. 959.

Zmiana ta polega na zastąpieniu uprawnień objętych treścią prawa dożywocia przez dożywotnią rentę (art. 913 § 1 i 914 kc). Jest to podstawowe uprawnienie stron umowy dożywocia³⁰.

Należy pamiętać, że umowa o dożywocie, jako umowa dwustronnie zobowiązująca, wzajemna i odpłatna w praktyce nie jest umową zbyt często stosowaną, w związku, z czym niektóre jej istotne postanowienia obecnie są używane w postaci umowy nienazwanej, czyli umowy z tzw. elementami umowy o dożywocie.

Umowa o dożywocie ma pierwszeństwo przed służebnością, najpierw jednak trzeba wykorzystać wszystkie postanowienia wynikające ze służebności mieszkania, a potem dodać do niej elementy treści prawa dożywocia.

Jeżeli zaś chodzi o instytucję służebności mieszkania, to jest ona stosowana w Polsce w powiązaniu z treścią prawa dożywocia niezwykle rzadko. Doktryna i judykatura również nie często wypowiadają się na temat istotnych kwestii dotyczących instytucji służebności mieszkania, np. rozkładu ponoszenia ciężarów, czyli m.in. kosztów zużycia wody, energii, gazu czy ogrzewania itp. przez mającego służebność mieszkania. Kwestie związane ze służebnością mieszkania nie były przedmiotem rozważań w Polsce ani przez Sąd Najwyższy, ani przez doktrynę. Mamy nadzieję, że zagadnienia przedstawione w niniejszych rozważaniach pomogą zrozumieć zawile kwestie związane z włączeniem służebności mieszkania do treści umowy o dożywocie.

The life estate and flat easement contract

Summary

The article deals with legal regulations of the life estate and flat easement contract as discussed in Polish law-related reference sources.

The article presents the fundamental provisions, according to which the flat easement is included in the content of the right of life estate; it also defines the parties' legal rights and obligations arising from those regulations.

The performance of the flat easement as well as the ordinary use of estate is connected with expenses, encumbrances and repair costs. As these expenditures are extremely important, they are listed in detail in the article.

The analysis takes into account the perspective of practicality and the resulting conclusions permit formulating the assumptions to be used while solving the existing problems or clarifying legal ambiguities concerning the institution of the flat easement and the institution of life estate contract.

³⁰ Por. *Postanowienie SN z dn. 14.12.1971 r., III CRN 372/71, OSNC 6/1972, poz. 112.*