

PYTANIE

Dokonałam darowizny nieruchomości na rzecz wnuka, w akcie notarialnym widnieje jedynie zapis, w którym wnuk wyraża zgodę na moje dożywotnie i nieodpłatne zamieszkanie w jednym pokoju, wraz z możliwością korzystania z kuchni i łazienki. Dlaczego w księdze wieczystej nie ma zapisu o służebności mieszkania?

ODPOWIEDŹ

Służebność mieszkania jest ograniczonym prawem rzeczowym, polegającym na uprawnieniu konkretnie wskazanej osoby do korzystania w oznaczonym zakresie z oznaczonej nieruchomości. Służebność mieszkania może obciążać wyłącznie nieruchomości.

Pomimo braku pojęcia służebności osobistej w umowie darowizny, istnieje możliwość wystąpienia do sądu z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej służebności mieszkania w zakresie odpowiadającym postanowieniom umowy darowizny.

Jednak w tym przypadku, w związku z brakiem użycia w umowie darowizny pojęcia służebności mieszkania, zadaniem sądu będzie zbadanie jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, a nie to, co wynika z dosłownego brzmienia zapisu.

Wracając do kwestii braku wpisu służebności w księdze wieczystej. Oświadczenie wnuka zawarte w umowie darowizny, nie wskazywało wprost na ustanowienie służebności mieszkania, stąd też zapis ten, mógł zostać zinterpretowany przez notariusza w ten sposób, że nie jest to służebność mieszkania, a jedynie brak sprzeciwu wnuka na Pani zamieszkanie na nieruchomości, w związku z czym notariusz nie ujawnił tego prawa w księdze wieczystej nieruchomości.

Z dużą dozą prawdopodobieństwa można przyjąć, że takie oświadczenie wnuka, złożone w formie aktu notarialnego, która to forma jest wymagana dla ustanowienia służebności mieszkania, świadczy o jego woli zagwarantowania Pani prawa do dożywotniego i nieodpłatnego zamieszkiwania, a tym samym nie powinno budzić wątpliwości, że Państwa intencją i wolą było ustanowienie służebności osobistej na pani rzecz.

Podsumowując, wpis mógł nie zostać dokonany, ze względu na odmienną interpretację oświadczenia wnuka przez notariusza. Jeśli wolą pani i wnuka było ustanowienie służebności mieszkania na Pani rzecz, należy złożyć wniosek do sądu o wpis w księdze wieczystej służebności mieszkania, aby prawo to korzystało z ochrony ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych.