**Służebność mieszkania, a prawo do zachowku.**

Częstą formą darowizny nieruchomości mieszkalnej jest tzw. umowa o dożywocie. W ramach rzeczonej umowy nieruchomość staje się własnością obdarowanego, ale na rzecz poprzednich właścicieli ustanowiona zostaje służebność mająca na celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, a czasem również innych potrzeb życiowych takich jak wyżywienie, zakup odzieży, leków, pokrywanie kosztów leczenia itp.

Co więc w sytuacji gdy jedno z rodzeństwa dostaje mieszkanie obciążone służebnością na rzecz rodziców, a drugie nie dostaje nic?

Jeśli po sądowym stwierdzeniu nabycia spadku, osoba niebędąca stroną takiej umowy zostaje uznana za spadkobiercę, nabywa również prawa do swojego udziału spadkowego. Jeśli jednak majątek spadkowy nie wystarcza na pokrycie udziału uprawnionego, gdyż spadkodawcy za swojego życia darowali całość majątku, wówczas uprawnionemu pozostaje możliwość ubiegania się o zachowek. Zachowek stanowi jedynie uzupełnienie udziału spadkowego i wynosi połowę przysługującego ustawowo udziału.

Prawo do dochodzenia zapłaty określonej kwoty pieniężnej tytułem zachowku od osoby obdarowanej mieszkaniem obciążonym służebnością osobistą istnieje pomimo tej służebności. **Służebność osobista mieszkania nie powoduje, że nie można dochodzić zachowku.**

Wysokość zachowku zależy od wartości mieszkania. Przy obliczaniu zachowku bierze się pod uwagę stan nieruchomości w chwili otwarcia spadku zaś wartość według cen aktualnych na moment obliczania zachowku. W sytuacji gdy nieruchomość obciążona jest służebnością osobistą osoba zobowiązana do zapłaty zachowku może pomniejszyć jego wysokość o wartość służebności.

Obliczenie wartość służebności w sprawie o zachowek to przeważnie zadanie biegłego sądowego, który bierze pod uwagę  wartość miesięcznego czynszu najmu całości nieruchomości, a następnie pomnoży ten czynsz przez ilość miesięcy, przez którą korzystali z nieruchomości spadkodawcy. Jeżeli umowa o dożywocie obejmowała również inne świadczenia poza samym zakwaterowaniem to są one również brane pod uwagę przy wycenie.

Jeżeli więc strona, która otrzymała nieruchomość w darowiźnie wraz ze zobowiązaniem do określonych świadczeń na rzecz darczyńców, przez cały okres trwania umowy udzieli rzeczonych świadczeń na kwotę, która przewyższa wartość należnego zachowku to wówczas uprawniony do zachowku nie będzie mógł liczyć na spłatę, jeżeli natomiast kwota ta będzie niższa niż wartość zachowku to uprawniony do zachowku będzie miał przyznaną powstałą w ten sposób różnicę.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r. poz. 1610).

Opracował: Jan Wiszowaty

#### *Dla Stowarzyszenia Rodzin Dzieci z Zaburzeniami Rozwoju „Bądźmy w Kontakcie” w Lucynowie. Na potrzeby edukacji prawnej prowadzonej w ramach Nieodpłatnego Poradnictwa Obywatelskiego w powiecie wyszkowskim*