

27.05.2025

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI

2025-05-29

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI  
AL. UJAZDOWSKIE 11  
00-950 WARSZAWA

PETYCJA

na podstawie art 2 ustawy z dnia 2014 o petycjach  
(Dz.U. 2014 poz 1195)

W sprawie: zmiany przepisów kodeksu  
cywilnego dotyczącego służebności osobistej  
mieszkania

SZANOWNI PANIŚCIE,

Zwracam się z wnioskiem o podjęcie  
inicjatywy legislacyjnej mającej na celu  
modernizację przepisów dotyczących służebności  
osobistej mieszkania, zawartych w art. 296-  
Kodeksu Cywilnego

UZASADNIENIE:

W obecnym stanie prawnym służebność  
osobista mieszkania - zaliczana

ustanawiana dożytno - jest praktyczną  
nieodwołalną, niezależnie od tego, czy  
osoba uprawniona (służebnik) faktycznie  
z niej korzysta. W praktyce prowadzi



RPL/218566/2025 P

Date: 2025-05-29

to do liczących nadzieję służebnicy  
dobrowolnie wprowadzają się, mieszkają,  
gdzie indziej, ale zachowują formalne  
prawo do wejścia do lokalu - nawet  
po wielu latach. Rodzi to poważne  
problemy dla właścicieli mieszkań,  
którzy nie mogą, w pełni dysponować  
swoją własnością ani zapewnić sobie  
bezpieczeństwa i spokoju.

Proponuję wprowadzenie do kodeksu  
cywilnego przepisu, np. o następującym  
brzmieniu:

Art 303 służebność osobista mieszkania  
mogą jej jeźli służebnik nie korzysta  
z niej nieprzerwanie przez okres co  
najmniej 12 miesięcy, bez usprawiedli-  
wionej przyczyny.

DODATKOWY POSTULAT:

Zwracam się również o rozważenie  
wprowadzenia ograniczenia  
wiekowego przy ustanowieniu służebności  
osobistej mieszkania - np. tylko dla  
osób, które ukończyły 30 rok życia  
lub spełniają warunki szczególnego  
uzasadnienia (np. niepełnosprawność,

Opieka nad rodzicami)

### UZASADNIENIE:

Sluzebność mieszkanka ma charakter trwały i powinna chronić rzeczywiste potrzeby mieszkankowe, a nie stanowić instrument zabezpieczenia interesów młodych osób, które nie osiągnęły jeszcze samodzielności życiowej.

Ograniczenie wiekowe powinno być ograniczyc naduzycia i bandziej racjonalnie chronić własności nieruchomości oraz interes publiczny

### DODATKOWY POSTULAT:

Przeważenie ustanowienia zakazu meldowania osób trzecich w lokalu objętym sluzebnością osobistą mieszkanka bez pisemnej zgody właściciela nieruchomości.

### UZASADNIENIE:

W praktyce zdarzają się sytuacje, w których sluzebnik blokując zameldowanie osób trzecich - często bez wiedzy lub zgody właściciela - może to prowadzić do komplikacji prawnych, w tym

trudności, w dochodzeniu rozstrzeżenia lub  
eksymopii. Lokal objęty służebnością nie  
powinien być, praktycznie, w  
użytkowaniu osobom, które nie mają  
formalnego prawa do jego zajmowania

2) Zakaz wykorzystywania lokali  
objętych służebnością osobistą, mieszkańca  
do prowadzenia rodzaju zastępczych  
lub innych form opieki zastępczej

#### UZASADNIENIE:

Takie działania mogą prowadzić do  
trwałego przekształcenia charakteru  
nieruchomości i obciążenia właściciela  
obowiązkiem, których nie przewidywała  
służebność. Służebność osobista powinna  
chronić potrzebę mieszkaniową  
konkretnej osoby, a nie stanowić  
podstawę dla działalności o charakterze  
instytucjonalnym czy opiekuńczym.

#### OGÓLNE UZASADNIENIE POSTULATU ZMIAN:

Przepisy o służebności osobistej mieszkania  
(w tym dotyczącej) powstały w związku  
innymi realiami społecznymi - prawnymi  
- w czasach, gdy były modernizacji.

model wielopokoleniowy i sposób zarządzania majątkiem były znacząco odmiennie. Dais mamy do czynienia z dynamicznymi zmianami społecznymi, częstymi konfliktami majątkowymi, koniecznością zabezpieczenia się właścicieli nieruchomości przed nadużyciami i potrzebą elastyczności prawa.

Utrzymywanie sztywnych, nieprzystających do rzeczywistości zapisów - jak np. dożywocie służebność niezależna od rzeczywistego korzystania z lokalu - prowadzi do wielu dramatów rodzinnych, spraw sądowych i poczucia niesprawiedliwości. Czas najwyższy zaktualizować te przepisy do dzisiejszych czasów, dbając zarówno o osoby starsze jak i o prawa właścicieli.

### TAKI ZAPIS:

- chronićby właścicieli przed nadużyciami prawa przez służebników
- zmniejszyćby liczbę spraw sądowych o wygaszeniu służebności.

- o odpowiadających zasadzie proporcjonalności i równości stron

Wnoszą o podjęcie prac legislacyjnych w tej sprawie oraz o poinformowanie mnie o stanowisku organu

2 wyrazami szacunku