



Umowa dożywocia

Umowa dożywocia polega na przeniesieniu własności nieruchomości przez jej właściciela na nabywcę, który w zamian zobowiązuje się zapewnić zbywcy nieruchomości lub bliskiej mu osobie dożywotnie utrzymanie. Reguluje ją kodeks cywilny. Jest ona najpopularniejsza wśród osób starszych, które pragną w ten sposób zapewnić sobie dożywotnią, w tym finansową opiekę.

Zbywcą nieruchomości może być wyłącznie osoba fizyczna, natomiast nabywcą mogą być również inne podmioty, już nie tylko osoby fizyczne, ale również osoby prawne. Umowa nie musi być zawarta z członkiem rodziny, równie dobrze może być zawarta z osobą obcą. W chwili zawarcia umowy dożywocia zbywca nieruchomości staje się dożywotnikiem, a nabywca zobowiązanym z umowy. Przedmiotem umowy dożywocia może być każdy rodzaj nieruchomości, najczęściej dotyczy ona jednak własności nieruchomości gruntowej lub lokalowej. Własność nieruchomości przechodzi na nabywcę już w momencie podpisania umowy ze zbywcą. Co ważne, to to, że dożywocie nie podlega dziedziczeniu. Jeśli dożywotnik umrze, umowa po prostu wygasa. Zbyta nieruchomość, po śmierci dożywotnika nie wchodzi w skład jego masy spadkowej. Oznacza to w praktyce, że nabywca nieruchomości nie będzie musiał płacić z tego tytułu zachowku osobom do tego uprawnionym. Przykładowo, jeśli dożywotnik miał syna, ale na podstawie umowy dożywocia zbył swój dom sąsiadce, to po jego śmierci nie będzie ona musiała płacić zachowku jego synowi.

Umowa dożywocia musi być zawarta w formie aktu notarialnego, inaczej będzie nieważna. W tym celu należy udać się do notariusza. Notariusz również może przygotować nam projekt takiej umowy. Taka pomoc będzie potrzebna szczególnie wtedy, gdy strony zdecydują się szeroko opisać świadczenia i opiekę, jaką zapewniać będzie zbywcy nowy właściciel nieruchomości. Koszt zawarcia umowy dożywocia zależeć będzie od wartości nieruchomości, jakiej dotyczy. Trzeba również zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2 % wartości rynkowej nieruchomości. Należy też doliczyć opłatę sądową w wysokości 200 zł od wniosku o wpis do księgi wieczystej prawa własności oraz dodatkowe 150 zł, jeżeli w księdze ma znajdować się informacja o prawie dożywocia zbywcy nieruchomości. Opłacie podlega również ewentualne sporządzenie odpisów aktu notarialnego zawieranej umowy dożywocia.

Oprócz sytuacji zawarcia umowy dożywocia w niewłaściwej formie, np. w zwykłej formie pisemnej, czy ustanej, będzie ona nieważna również wtedy, kiedy osoba ją zawierająca znajdowała się w stanie wyłączającym swobodne, świadome podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Ze względu na to, że dożywotnikiem jest

zazwyczaj osoba starsza, to na nią notariusz będzie zwracał szczególną uwagę. Notariusz jest osobą zaufania publicznego i jeśli stwierdzi, że dokonanie tej czynności notarialnej jest niezgodne z prawem lub godzi w interesy stron bądź innych osób, może odmówić sporządzenia aktu notarialnego umowy dożywocia.

Umowa w swojej treści musi zawierać zapis o przeniesieniu własności nieruchomości oraz określać zobowiązania jej nabywcy. Jeśli w umowie nie zostaną zawarte konkretne obowiązki nabywcy, to pomoże tutaj kodeks cywilny, który opisuje je w swoich przepisach - nabywca nieruchomości powinien przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu pożywienie, ubrania, mieszkanie, światło, opał, pomoc i pielęgnację w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom. Jednak wspólne zamieszkanie stron umowy nie jest obowiązkowe. W treści umowy można zawrzeć taki zapis, że będą oni nadal zamieszkiwać oddzielnie. Obowiązek nabywcy przyjęcia pod swój dach dożywotnika spoczywać będzie na nim, jeśli nie uregulują oni tej kwestii w treści umowy. Oprócz tego w umowie należy też zawrzeć datę przekazania nieruchomości, przedmiot umowy oraz oczywiście dane stron umowy (zbywcy i nabywcy), takie jak: imię i nazwisko, nr PESEL, adres zamieszkania, itp. Jeśli chodzi o dokumenty potrzebne do zawarcia umowy to, w zależności od rodzaju nieruchomości, będzie to chociażby dokument potwierdzający nabycie nieruchomości, numer księgi wieczystej, zaświadczenie o braku zaległości w opłatach za nieruchomość, wypis z rejestru gruntów, z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, czy z mapy ewidencyjnej.

Dopuszcza się zmianę treści umowy dożywocia, np. jeśli nabywca nieruchomości ją zbył, np. sprzedał - w tym wypadku tylko dożywotnik może domagać się zmiany prawa dożywocia. Natomiast obie strony umowy dożywocia mogą wystąpić do sądu z żądaniem jej zmiany „jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności (...)”. Odpowiadając na takie żądanie sąd zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

Umowę dożywocia można rozwiązać wyłącznie na drodze sądowej, tylko w wyjątkowych przypadkach. Z żądaniem rozwiązania umowy mogą wystąpić obie jej strony. W przypadku rozwiązania umowy przez sąd, prawo własności nieruchomości ponownie przechodzi na dożywotnika, a obowiązki nabywcy wygasają.

W praktyce umowa dożywocia zawierana jest bardzo często. Starszy właściciel nieruchomości może sobie za jej pomocą zapewnić dożywotnie utrzymanie, np. kiedy jego sytuacja finansowa nie jest najlepsza, a nabywca zyskuje tym samym nieruchomość na własność. Trzeba się jednak liczyć z poniesieniem kosztów samego zawarcia umowy, jak i z tym, że trudno jest ją rozwiązać i że zawierana jest na długi czas.

Podstawa prawna: Kodeks cywilny.

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej na terenie Miasta Gorzowa Wielkopolskiego w 2023 r.” współfinansowanego ze środków pochodzących z budżetu Państwa, przekazanych przez Miasto Gorzów Wielkopolski.