

UMOWA DOŻYWCIA A PRAWO DO ZACHOWKU?

Umowa dożywocia to specyficzny rodzaj **umowy cywilnoprawnej**, na mocy, której jedna strona (**zbywca**) przenosi własność nieruchomości na drugą stronę (**dożywotnika**), w zamian za zobowiązanie dożywotnika do zapewnienia zbywcy **dożywotniego utrzymania**. Obejmuje to między innymi zapewnienie zbywcy mieszkania (przyjęcie jako domownika), wyżywienia, odzieży, opatu, a także opieki w czasie choroby oraz organizacji pogrzebu odpowiadajacemu zwyczajom miejscowym.

Świadczenie zbywcy polega na jednorazowym przeniesieniu własności nieruchomości. Z kolei świadczenie nabywcy nieruchomości może mieć różne formy: może być jednorazowe, na przykład w postaci ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego lub pokrycia kosztów pogrzebu, ciągłe, np. poprzez dostarczanie mieszkania lub świadczenie usług pielęgnacyjnych, albo okresowe, takie jak wypłata renty.

Z jednej strony umowa dożywocia chroni interesy osoby przekazującej nieruchomość w zamian za dożywotnie utrzymanie, a z drugiej rodzi pytania dotyczące udziału w spadku pozostałych krewnych, w tym rodzeństwa.

Umowa dożywocia jest regulowana przez przepisy Kodeksu Cywilnego (art. 908–916) i musi być zawarta **w formie aktu notarialnego**, aby była ważna. Przeniesienie własności nieruchomości skutkuje również ustanowieniem na niej prawa dożywocia, co chroni zbywcę przed utratą majątku i zapewnia mu bezpieczeństwo życiowe. Wiele osób traktuje umowę dożywocia jako bezpieczniejszą od darowizny formę przekazania nieruchomości, ponieważ nabywca nie tylko uzyskuje własność, ale także ponosi realne obowiązki wobec

BIULETYN Z ZAKRESU WIEDZY PRAWNICZEJ O TEMETYCE PRZEWAŻAJACEJ PODCZAS
UDZIELENIA PORAD PRAWNYCH

przygotowany w ramach zadania publicznego w zakresie prowadzenia w 2025 roku punktu nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego i mediacji na terenie powiatu Łosickiego.

zbywcy. Co ważne, umowa dożywocia nie jest kwalifikowana w polskim prawie jako darowizna, co ma kluczowe znaczenie w kontekście rozliczeń spadkowych i dochodzenia zachowku. Właśnie dlatego **umowa dożywocia a zachowek dla rodzeństwa**.

Zachowek

Instytucja zachowku chroni interesy majątkowe osób najbliższych spadkodawcy, nawet wbrew jego woli.

Zgodnie z art. 991 Kodeksu cywilnego, prawo do zachowku mają:

1. Zstępni (czyli dzieci, wnuki, prawnuki) spadkodawcy,
2. Małżonek spadkodawcy,
3. Rodzice spadkodawcy (w określonych przypadkach).

Umowa dożywocia a zachowek

Podstawowa **różnica między umową darowizny a umową dożywocia** w kontekście roszczeń o zachowek polega na tym, że w przypadku darowizny, **wartość darowanej rzeczy jest wliczana do masy spadkowej przy wyliczaniu zachowku**. W przypadku umowy dożywocia, wartość przekazanej nieruchomości nie jest uwzględniana w obliczeniach zachowku. Z tego względu umowa dożywocia może ochronić nabywcę nieruchomości przed roszczeniami o zachowek.

Umowa dożywocia a spadkobiercy?

Prawo do zachowku wyłania się w sytuacji, gdy spadkodawca za życia przekazał swoje majątkowe dobra w sposób wolny od opłat. W przypadku umowy dożywocia, jednakże, nie występuje taka bezpłatna dyspozycja majątkiem. Dlatego też, nie przysługuje zachowek z tytułu umowy dożywocia, co skutkuje tym, że **nabywca nieruchomości na mocy tej umowy nie jest zobowiązany do regulowania żadnych roszczeń o zachowek** ze strony spadkobierców poprzedniego właściciela.

BIULETYN Z ZAKRESU WIEDZY PRAWNICZEJ O TEMETYCE PRZEWAŻAJĄCEJ PODCZAS
UDZIELENIA PORAD PRAWNYCH

przygotowany w ramach zadania publicznego w zakresie prowadzenia w 2025 roku punktu nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego i mediacji na terenie powiatu Łosickiego.

Czy prawo dożywocia przechodzi na spadkobierców?

Zgodnie z art. 912 Kodeksu cywilnego **prawo dożywocia jest niezbywalne**. To uprawnienie nie przekazuje się drogą dziedziczenia, ponieważ jest ściśle związane z osobą uprawnioną. Po śmierci tej osoby, prawo dożywocia przestaje obowiązywać. Jeśli dożywocie zostało ustanowione na rzecz kilku osób, udziały pozostałych zostaną odpowiednio pomniejszone w przypadku zgonu jednej z nich.

Unieważnienie umowy dożywocia przez spadkobierców

Zgodnie z art. 913 §2 Kodeksu Cywilnego ***w wypadkach wyjątkowych sąd może na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, jeżeli dożywotnik jest zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie.***

W praktyce niemożliwe jest dla spadkobierców anulowanie umowy dożywocia. Choć Kodeks cywilny oferuje możliwość zwrócenia się do sądu o rozwiązanie takiej umowy, to prawo do wniesienia takiego pozwu przysługuje wyłącznie osobom będącym stronami umowy, czyli zobowiązanemu lub dożywotnikowi. Spadkobiercy nie mają więc takich uprawnień.

Zalety umowy dożywocia w kontekście prawa do zachowku

Umowa dożywocia stanowi skuteczną strategię zabezpieczenia przed koniecznością wypłaty ewentualnego zachowku. Wartość nieruchomości przekazanej przez przyszłego spadkodawcę na rzecz nabywcy w zamian za świadczenie dożywotnie nie podlega uwzględnieniu w substracie zachowku. Ze względu na wzajemny i odpłatny charakter umowy dożywocia, a także na liberalne rozumienie darowizny w kontekście przepisów dotyczących zachowku, nie można jej traktować jako częściowej darowizny. Umowa dożywocia nie jest bowiem równoznaczna z nieodpłatnym przysporzeniem, jak ma to miejsce w przypadku umowy darowizny. Ogólnie rzecz biorąc, potencjalni spadkobiercy nie mogą domagać się zachowku od wartości nieruchomości

BIULETYN Z ZAKRESU WIEDZY PRAWNICZEJ O TEMETYCE PRZEWAŻAJACEJ PODCZAS
UDZIELENIA PORAD PRAWNYCH

przygotowany w ramach zadania publicznego w zakresie prowadzenia w 2025 roku punktu nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego i mediacji na terenie powiatu Łosickiego.

przekazanej w ramach umowy dożywocia. W przypadku umowy darowizny sytuacja prezentuje się inaczej, gdzie wartość darowanej nieruchomości jest brana pod uwagę przy obliczaniu substratu zachowku.

Umowa dożywocia pozwala przekazać majątek jeszcze za życia, zachowując jednak prawo korzystania z niego do końca życia. Zachowek z kolei gwarantuje część spadku osobom uprawnionym, nawet jeśli nie zostali uwzględnieni w testamencie. Nabywca nieruchomości na mocy umowy dożywocia nie musi obawiać się roszczeń o zachowek. Ponadto, prawo dożywocia nie przechodzi na spadkobierców i umowę tę mogą unieważnić jedynie strony umowy. Umowa dożywocia może być korzystna dla zabezpieczenia przed roszczeniami o zachowek, ponieważ wartość przekazanej nieruchomości nie podlega uwzględnieniu przy obliczaniu zachowku, co różni ją od umowy darowizny.

BIULETYN Z ZAKRESU WIEDZY PRAWNICZEJ O TEMETYCE PRZEWAŻAJĄCEJ PODCZAS
UDZIELENIA PORAD PRAWNYCH

przygotowany w ramach zadania publicznego w zakresie prowadzenia w 2025 roku punktu nieodpłatnej pomocy prawnej oraz nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego i mediacji na terenie powiatu Łosickiego.