

Prawne, społeczne i praktyczne aspekty umowy o dożywocie

Umowa o dożywocie – to dziś nieco zapomniany sposób regulowania spraw majątkowych. Niesłusznie, bowiem daje ona nie tylko możliwość zadysponowania swoim majątkiem na rzecz dowolnej osoby i to nie tylko fizycznej lecz też osoby prawnej, ale także może przysporzyć szeregu doraźnych korzyści w najbardziej preferowanych przez zbywcę formach, zapewnić również większe bezpieczeństwo niż powszechnie wykorzystywana w obrocie nieruchomościami pomiędzy członkami rodziny umowa darowizny.

Największą zaletą umowy o dożywocie jest to, iż treść stosunków zobowiązaniowych pomiędzy zbywcą i nabywcą nieruchomości może być ukształtowana całkowicie dowolnie, odnosić się do świadczeń pieniężnych, rzeczowych lub służebności osobistych.

Przedmiotem przeniesienia własności w drodze umowy o dożywocie będzie zawsze konkretna nieruchomość gruntowa lub lokalowa. Może być to nie tylko własność całej nieruchomości, ale również udział w niej, nie może być natomiast – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Umowa o dożywocie została uregulowana w kodeksie cywilnym w art. 908-916. Zgodnie z brzmieniem art. 908, jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjmując zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.

Jak wynika z treści art. 908 k.c. strony mogą swobodnie kształtować treść obowiązków nakładanych na nabywcę nieruchomości w związku z umową o dożywocie, czyli to strony określają, co należy rozumieć pod pojęciem dożywotniego utrzymania, a dopiero w braku szczegółowych postanowień umownych wchodzi świadczenia określone w art. 908.

Powoduje to, iż umowa o dożywocie może spełniać wiele funkcji.

Umowa o dożywocie alternatywą dla darowizny

Właściciele decydując się na przekazanie nieruchomości swoim następcom, bardzo często zastanawiają się, jak to zrobić, aby w pewnym momencie nie znaleźć się na bruku i móc w spokoju przeżyć starość. Powszechnie stosowaną umową do przeniesienia własności nieruchomości w rodzinie jest umowa darowizny. Jednak ta umowa nie zapewnia darczyńcom żadnych praw i roszczeń w stosunku do osób obdarowanych. Jeżeli na przykład rodzice na podstawie umowy darowizny przenoszą własność domu (mieszkania, działki, siedliska) na swojego syna oczekując, że będzie się nimi opiekował, pielęgnował w chorobie, a po śmierci urządzi im godny pogrzeb, to muszą zawierzyć mu na słowo, ponieważ takie zobowiązanie nigdzie nie zostanie ujawnione i nie będzie dla syna wiążące.

Strony umowy darowizny nie mogą bowiem kształtować treści samej darowizny poza możliwością ustanowienia przy okazji jej zawarcia służebności mieszkania na rzecz darujących lub użytkownika gruntu. Nie mogą więc w związku z darowizną nałożyć na obdarowanego żadnych obowiązków.

Umowa o dożywocie sposobem na pozbycie się trosk finansowych

Wielu właścicieli, którzy nie mają bliższych krewnych, chętnie sprzedałoby swoje nieruchomości nawet za połowę ceny w zamian za możliwość mieszkania w nich do końca życia lub za comiesięczną rentę. Czasem jest to pięknie zagospodarowana własna działka lub siedlisko za miastem, dom rodzinny, najczęściej mieszkanie wykupione na własność za oszczędności całego życia. W takich mieszkaniach, często bardzo atrakcyjnych i

zlokalizowanych w dobrych dzielnicach dużych miast, mieszkają zwykle starsze samotne osoby, utrzymujące się z niewielkiej emerytury. Ich jedynym majątkiem jest własne mieszkanie, w którym żyją kilkadziesiąt lat i z którym trudno im się rozstać. Niejednokrotnie są to duże mieszkania, na których utrzymanie ich już nie stać. Jeżeli ci ludzie nie mają krewnych, wiedzą, że po ich śmierci mieszkanie stanie się własnością Państwa. Perspektywa sprzedaży lokalu lub jego zamiany na mniejsze i urządzenie go na nowo, zmiana środowiska, sąsiadów jest dla ludzi starych przerażająca.

W takiej sytuacji znalezienie nabywcy, który mimo formalnego przejęcia mieszkania zapewniłby możliwość dalszego dożywotniego w nim zamieszkania, wypłaciłby kwotę równą nawet niewielkiej części rzeczywistej wartości mieszkania lub (i) zapewniłby comiesięczną rentę umożliwiającą dokładanie do emerytury i pozwalające na pozbycie się trosk finansowych, może być dla starszej osoby perspektywą bardzo atrakcyjną.

Umowa o dożywocie sposobem na zaspokojenie potrzeb życiowych

Sędziwy wiek lub niedołęstwo spowodowane chorobami zmniejsza poczucie bezpieczeństwa osoby starszej oraz pomniejsza komfort jej życia.

Umowa o dożywocie, której treścią jest użytkowanie części nieruchomości oraz służebność osobista lub obowiązek powtarzających się świadczeń określonych co do rodzaju, np. utrzymywania mieszkania w należytym stanie technicznym i sanitarnym, robienie zakupów, dowóz do lekarzy, itp. może być sposobem na rozwiązanie najistotniejszych problemów życiowych właściciela nieruchomości, zaś nabywcy np. młodemu człowiekowi nie mogącemu liczyć na pomoc rodziny w życiowym starcie, stwarza możliwość zapewnienia sobie dachu nad głową i to w atrakcyjnym miejscu oraz docelowego wejścia w wyłączne posiadanie mieszkania, na które na warunkach rynkowych nie mógłby sobie pozwolić.

Umowa o dożywocie jako inwestycja w przyszłość

Umowa o dożywocie może mieć też typowo inwestycyjny charakter.

Drożej na rynku mieszkania i domy, oprocentowanie kredytów jest wciąż relatywnie wysokie. Brak zdolności kredytowej, zabezpieczenia lub ryzyko związane z ewentualną utratą zatrudnienia wyklucza zaciągnięcie długoterminowego kredytu.

W tej sytuacji coraz mniej ludzi może sobie pozwolić na kupno własnego lokalu.

Umowa o dożywocie może być więc bezpieczną formą inwestowania w przyszłość, stwarzającą szansę nabycia nieruchomości bez angażowania jednorazowo dużych środków finansowych lub zaciągania na ten cel kredytów oraz ponoszenia kosztów i ryzyka ich spłaty, lecz w zamian za świadczenia określonego rodzaju na rzecz zbywcy.

Ryzyko istnieje po obu stronach. Sprzedający po podpisaniu umowy odczuwa pewien dyskomfort – przestał być właścicielem, a nabywca zapewne nie może się doczekać jego śmierci. Ma jednak zapewnione świadczenia, które są dla niego ważne ze względu na sytuację zdrowotną lub finansową.

Kupujący może się natomiast obawiać, że zamroził pieniądze na bardzo długi czas, a nieruchomość otrzyma w posiadanie w bliżej nieokreślonym terminie.

Motywacją dla nabywców są jednak relatywnie niskie koszty nabycia atrakcyjnej nieruchomości w zamian za rentę będącą de facto ceną sprzedaży spłacaną ratami przez wiele lat bez konieczności zaciągania kredytu bankowego i ponoszenia wysokich kosztów jego obsługi w długim okresie czasu.

Zatem mimo wszystkich zastrzeżeń i ryzyka występującego po obydwu stronach transakcji, nabycie mieszkania lub domu na podstawie umowy o dożywocie, po dużo niższej niż rynkowa cenie rozłożonej jeszcze na raty, ale z możliwością mieszkania w nim dla byłego

właściciela, to dobra inwestycja w przyszłość, dokonana często z myślą o mieszkaniu lub posagu np. dla małych na razie dzieci lub czerpania w przyszłości zysków z wynajmu i zapewnienia sobie w ten sposób dodatkowej emerytury.

Jest to też dobre rozwiązanie i korzystna inwestycja dla Polaków mieszkających za granicą, którzy chcą powrócić do Polski i spędzić tu spokojną starość.

Umowa o dożywocie szansą dla niepełnosprawnych

W związku z tym, że nabywcą nieruchomości w drodze umowy o dożywocie może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna, dla pewnej kategorii osób prawnych ten sposób przeniesienia własności może być bardzo atrakcyjny. Chodzi tutaj np. o zgromadzenia zakonne prowadzące domy opieki, fundacje utrzymujące hospicja lub t.zw. hospicja domowe, czy powstające ostatnio w naszym kraju spółki prowadzące prywatne pensjonaty dla osób starszych lub wymagających stałej opieki. Wysokość renty czy emerytury zbywcy może okazać się niewystarczająca na pokrycie niemałych z reguły kosztów utrzymania w takim ośrodku.

Zaś osoby, które pragną do śmierci pozostać w swoich domach w otoczeniu ulubionych zwierząt lub sprzętów, lecz wymagające pomocy w codziennych życiowych sprawach, mogą pozyskać w ten sposób solidnych opiekunów.

Wymienione wyżej osoby prawne mogą z powodzeniem wykorzystywać umowę o dożywocie jako formę nabycia nieruchomości z jednoczesnym pokryciem kosztów dożywnego pobytu i utrzymania pensjonariuszy w prowadzonych przez siebie placówkach opiekuńczych lub z zapewnieniem dożywnikowi mieszkania w jego domu rodzinnym wraz z niezbędną opieką i pomocą.

Kilka wymogów formalnych

Umowa o dożywocie, podobnie jak każda umowa przenosząca własność nieruchomości (sprzedaż, darowizna) musi być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Treść prawa dożywocia, uzyskiwanego w zamian za przeniesienie własności nieruchomości powinna być określona w umowie w sposób szczegółowy. Postanowienia umowy są wiążące nie tylko dla stron, czyli zbywcy i nabywcy nieruchomości, ale także dla osoby bliskiej zbywcy, jeżeli dożywocie zostało dla takiej osoby zastrzeżone.

Zbywcę i osobę bliską zbywcy (np. współmałżonka), dla których dożywocie zostało zastrzeżone, nazywamy dożywnnikami. Umowa powinna dokładnie określać rodzaj i wielkość świadczeń, a także ich zmianę w wypadku wygaśnięcia prawa dożywocia w stosunku do jednego z dożywników, gdy pozostaje jeszcze drugi z nich. W innym wypadku prawo dożywocia ustanowione na rzecz kilku osób ulega w razie śmierci jednej z tych osób odpowiedniemu zmniejszeniu.

Przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem tej nieruchomości prawem dożywocia. Do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych. Prawo dożywocia jest prawem niezbywalnym, co oznacza, że dożywnik nie może przenosić go na inną osobę w drodze czynności prawnej, nie może też ono być przedmiotem dziedziczenia i wygasa najpóźniej z chwilą śmierci dożywnika. Prawo to może wygasnąć również za życia dożywnika, **gdy ten się tego prawa zrzeknie.**

Natomiast prawo własności nieruchomości nabytej na podstawie umowy dożywocia nie podlega żadnym ograniczeniom, można je zarówno zbyć, jak i obciążyć ograniczonymi prawami rzeczowymi (służebnością bądź hipoteką). Jednak w odróżnieniu od umowy darowizny powszechnie stosowanej do przeniesienia własności w stosunkach rodzinnych w

razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia jej nowy nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem dożywocia objęte. Z chwilą zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem dotychczasowy jej właściciel zostaje zwolniony z obowiązków związanych z dożywociem. Może jednak ponosić odpowiedzialność osobistą za świadczenia zaległe. Jeżeli zobowiązany z tytułu umowy o dożywocie zbył otrzymaną nieruchomość, dożywotnik może żądać zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa. W wypadku, gdy między nowym właścicielem a dożywotnikiem powstaną takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności ze sobą, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

Z żądaniem zamiany świadczeń objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę może wystąpić każda ze stron umowy. W wyjątkowych wypadkach sąd może rozwiązać umowę o dożywocie na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, jeżeli dożywotnik jest zbywcą nieruchomości.

Podatkowe aspekty umowy o dożywocie

Umowa o dożywocie, tak jak sprzedaż, wiąże się z koniecznością poniesienia kosztów notarialnych wraz z podatkiem VAT, a ponadto jest opodatkowana podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Obowiązek podatkowy w podatku od czynności cywilnoprawnych ciąży solidarnie na osobach fizycznych i osobach prawnych, będących stronami umowy dożywocia. Strony mogą zawrzeć w umowie postanowienie, która z nich będzie zobowiązana do jego uiszczenia. Podstawą opodatkowania w przypadku umowy o dożywocie będzie wartość rynkowa nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego. Stawka podatku wynosi 2 proc. Obciążenia fiskalne umów oraz wyjątków ustawowych czyli zwolnień od podatku stanowią obszerny temat, któremu poświęcimy, o ile będzie takie zapotrzebowanie, odrębną publikację.

Opr. Partners&Consulting