

Umowa darowizny a umowa dożywocia nieruchomości

Darowizna i dożywocie nieruchomości to pojęcia odnoszące się do przeniesienia prawa własności, powoływane najczęściej w kontekście prawa spadkowego. Zarówno darowizna nieruchomości, jak i umowa dożywocia, odnoszą podobny skutek, jakim jest przeniesienie prawa własności. Między tymi umowami zachodzą jednak istotne różnice, o których warto pamiętać, rozważając jedno lub drugie rozwiązanie.

Umowa darowizny – co należy wiedzieć?

Umowa darowizny jest uregulowana w art. 888 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym: *przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku.*

Istotą umowy darowizny nieruchomości jest zatem nieodpłatne przeniesienie przez darczyńcę za obopólną zgodą prawa własności nieruchomości. Biorąc pod uwagę przedmiot umowy, bezwzględnie wymagane jest zachowanie w tym wypadku formy aktu notarialnego.

Dojście umowy darowizny do skutku rodzi obowiązek podatkowy – darowizna nieruchomości musi zostać zgłoszona do urzędu skarbowego. Obowiązek ten spoczywa na notariuszu, który sporządza właściwy akt notarialny – zgłasza on darowiznę, przesyła do właściwego urzędu odpis aktu notarialnego oraz uiszcza podatek pobrany uprzednio od obdarowanego.

Oczywiście, przepisy przewidują sytuacje, w których dochodzi do zwolnienia z obowiązku uiszczenia podatku od darowizny nieruchomości i dotyczy to tzw. I grupy podatkowej, tj.

małżonka, dzieci, rodziców, pasierba, zięcia, synowej, rodzeństwa, ojczyma, macochy i teściów.

Umowa dożywocia – co trzeba wiedzieć?

Drugą z istotnych dla prawa rzeczowego umów jest umowa dożywocia opisana w art. 908 Kodeksu cywilnego: *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.*

Choć dożywocie najczęściej kojarzy się z relacjami rodzinnymi, prawo nie wymaga, aby stronami umowy były osoby sobie bliskie. Z oczywistych względów jednak zawieranie umowy dożywocia ma charakter czysto osobisty, ponieważ zwykle opiera się na relacjach emocjonalnych między stronami. Jeśli umowa nie stanowi inaczej, dożywotnikowi (oddającemu nieruchomości) przysługuje prawo przyjęcia go jako domownika, dostarczenia mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnienia pomocy w razie choroby oraz sprawienia mu odpowiedniego pogrzebu.

Dożywocie stanowi pojęcie szersze od zwykłej służebności mieszkania, z którą jest nierzadko myłone – jest to zagadnienie do poruszenia w oddzielnym wpisie.

Cechą charakterystyczną dożywocia jest jego niezbywalność – wiąże się ono z tą konkretną osobą, dlatego dożywotnik nie może przenieść tego prawa na kogoś innego. Umowę dożywocia można w wyjątkowych sytuacjach rozwiązać (dokonuje tego sąd na wniosek strony), a jeśli między jej stronami dojdzie do sytuacji uniemożliwiającej wspólne zamieszkiwanie, prawo

dożywocia może zostać zamienione na dożywotnią rentę.

Darowizna czy dożywocie – co zabezpiecza przed roszczeniem o zachowek?

W przeciwieństwie do darowizny, umowa dożywocia zakłada pewnego rodzaju ekwiwalentność świadczeń między stronami (dożywotnik ma zapewnioną opiekę, w zamian za którą przenosi własność nieruchomości na drugą stronę), wobec czego osoba nabywająca nieruchomość nie będzie musiała obawiać się konieczności zapłaty ewentualnego zachowku dla spadkobiercy.

Inaczej jest w przypadku darowizny, która nie chroni przed roszczeniem o zachowek. Darowizny nieruchomości dokonane nie dalej niż 10 lat wstecz od chwili otwarcia spadku są do niego wliczane w celu obliczenia należnego zachowku.

Chcąc więc zabezpieczyć interesy osoby nabywającej nieruchomość w jeden z opisanych powyżej sposobów na wypadek śmierci, korzystniejszym rozwiązaniem jest zawarcie umowy dożywocia, która chroni nabywcę przed roszczeniem o zachowek.

Kancelaria Adwokacka Adwokat Karoliny Cichockiej – Bieniek specjalizuje się i świadczy kompleksowe usługi w sprawach z zakresu prawa cywilnego, w szczególności prawa rzeczowego. Moim celem jest rzeczywista pomoc i rozwianie wątpliwości wynikających nie tylko z zawiłości obowiązujących przepisów, ale również skomplikowanych często stanów faktycznych dotyczących wątpliwości związanych z darowizną czy dożywociem. Jeżeli potrzebujesz profesjonalnej i rzetelnej pomocy doświadczonego adwokata – skontaktuj się z Kancelarią.