



Umowa o dożywocie a umowa darowizny

Materiał informacyjny

Powyższe umowy są jednymi z najczęściej zawieranych umów przez osoby, które zgromadziły pewien majątek nieruchomości, a mają wokół siebie osoby, którym chciałyby go przekazać. Jest to bardzo poważna decyzja, wpływająca na całe życie. Zawarcie obu tych umów wymaga udziału notariusza i od dnia ich sporządzenia zmienia się właściciel nieruchomości. Oznacza to, że osoba przekazująca majątek nie ma już właściwie wpływu na to, co stanie się z nieruchomością. Nowy właściciel może ją sprzedać lub przekazać kolejnej osobie. To odróżnia te umowy od sporządzenia testamentu. W jego przypadku, osoba powołana do spadku staje się właścicielem dopiero po śmierci osoby przekazującej.

UMOWA O DOŻYWCIE (Kodeks cywilny od art. 908)

Skutki zawarcia

1. Właściciel nieruchomości (dożywotnik, zbywca) zobowiązuje się przenieść własność na nabywcę. Nabywca zobowiązuje się w zamian zapewnić zbywcy lub bliskiej mu osobie dożywotnie utrzymanie. Powinien przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału oraz zapewnić odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz wyprawić pogrzeb.
2. Nowy właściciel może bez zgody zbywcy sprzedać nieruchomość. Kolejny właściciel musi wykonywać obowiązki wynikające z umowy, jednakże dożywotnik może się domagać zamiany tej umowy na dożywotnią rentę.

Jednym z głównych powodów, dla których korzystniejsze jest zawarcie umowy dożywocia niż darowizny, jest fakt, że przedmiot tej umowy nie wlicza się do masy spadkowej. Powoduje to brak konieczności zapłaty przez nabywcę tzw. zachowku na rzecz spadkobierców.

Możliwość rozwiązania

1. Jeśli wytworzą się takie stosunki, że nie można wymagać od stron, aby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności, sąd na żądanie jednej z nich może zamienić wszystkie lub niektóre uprawnienia określone umową dożywocia na rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień. Może mieć to miejsce, np. w przypadku zmiany właściciela nieruchomości.
2. W wyjątkowych przypadkach sąd może także rozwiązać umowę o dożywocie.

UMOWA DAROWIZNY (Kodeks cywilny od art. 888)

Skutki zawarcia

1. Właściciel nieruchomości (darczyńca) zobowiązuje się przenieść własność na rzecz obdarowanego. Obdarowany nie musi zobowiązywać się do żadnych czynności wobec poprzedniego właściciela.

Służebność osobista mieszkania

W momencie zawarcia umowy warto zadbać o wpisanie prawa do korzystania z części lub z całej nieruchomości na rzecz darczyńcy. Oczywiście wyłącznie wtedy, gdy darczyńca planuje nadal zamieszkiwać na tej nieruchomości. Nie jest już właścicielem, więc kwestie korzystania musi uregulować w drodze porozumienia z nowym właścicielem. Uprawniony z tytułu służebności może przyjąć na zamieszkanie małżonka i małoletnie dzieci. W przypadku, gdy uprawniony dopuszcza się rażących uchybień, wyłącznie właściciel nieruchomości może żądać zamiany służebności na rentę pieniężną.

Możliwość rozwiązania

1. Darczyńca może odwołać darowiznę jeszcze niewykonaną, jeśli po zawarciu umowy, jego stan majątkowy uległ takiej zmianie, że wykonanie nie będzie możliwe.

2. Po wykonaniu umowy można odwołać darowiznę, jeśli obdarowany dopuścił się wobec darczyńcy rażącej niewdzięczności. Jeśli darczyńca przebaczył obdarowanemu, to nie może już żądać odwołania darowizny. Nie jest to również możliwe w przypadku, gdy upłynął rok od momentu gdy uprawniony do odwołania dowiedział się o niewdzięczności.

Przykładami rażącej niewdzięczności mogą być:

- wyjazd i długotrwały brak kontaktu, powodujący poczucie osamotnienia;
- nieudzielanie pomocy ani wsparcia w ciężkiej chorobie;
- brak prób nawiązania kontaktu bez wyraźnego powodu;
- akceptowanie zamieszkiwania przez osobę stwarzającą zagrożenie; naruszenie obowiązku wierności przez małżonka;
- dokonanie przestępstwa wobec darczyńcy, w tym z art. 207 kk (znęcanie się);

Nie mogą być powodami do odwołania darowizny:

- zawiedzione oczekiwania co do należytego zajmowania się nieruchomością;
- sporadyczne sprzeczki;
- czyny nieumyślne, nie przekraczające zwykłych konfliktów;

Niezależnie od powyższego, sąd ocenia indywidualnie czy zaszły przesłanki do odwołania darowizny.

3. Natomiast, gdy darczyńca popadnie w niedostatek po wykonaniu umowy, obdarowany ma obowiązek dostarczać darczyńcy środków utrzymania, w miarę swoich możliwości.