



POWIAT
STALOWOWOLSKI



Darowizna nieruchomości a dożywocie w praktyce punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego

Poradnik opracowany przez Fundację „Masz Prawo” z siedzibą w Tarnobrzegu jako zadanie publiczne zlecone i sfinansowane ze środków otrzymanych od Powiatu Stalowowolskiego w ramach edukacji prawnej, o której mowa w ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (Dz. U. 2015 poz. 1255 z późniejszymi zmianami), w związku z realizacją zadania prowadzenia punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego w Powiecie Stalowowolskim w 2023 roku.

TARNOBRZEG 2023

Wstęp

Celem niniejszego poradnika jest podniesienie świadomości społeczeństwa w zakresie szeroko pojętego przenoszenia współwłasności, poprzez przybliżenie społeczeństwu instytucji darowizny i dożywocia. Bardzo często do punktu świadczącego poradnictwo obywatelskie zgłaszają się klienci chcący za życia uporządkować swoje sprawy majątkowe, pytają wówczas często w jaki sposób najlepiej przekazać majątek, zabezpieczając zarówno swoje interesy jak i osoby na rzecz której zostanie przekazany majątek.

Każdy obywatel może, jeszcze za życia, rozporządzać swoim majątkiem w dowolny sposób – sprzedawać, wynajmować, pożyczać, użyczać i wreszcie darować. Bardzo często pojawiającymi się, w tym kontekście sposobami przekazania własności są darowizna i dożywocie.

W niniejszym poradniku zostaną przedstawione obie te instytucje prawa cywilnego, starając się opisać je w przystępny i zrozumiały sposób. Wskazane zostaną również skutki jakie działanie darczyńcy (dożywotnika) mogą spowodować pod kątem przyszłego dziedziczenia po nim. W dalszej części artykułu wskazane zostaną podobieństwa i różnice między umowami dożywocia i darowizny.

Mamy nadzieję, że przedstawione informacje zostaną dobrze przyswojone przez odbiorców, pomogą odnaleźć się w licznych i często niezrozumiałych przepisach prawa oraz pozwolą poznać swoje prawa aby skutecznie je egzekwować.

I. Umowa darowizny

Definicja

Zgodnie z treścią art. 888 § 1.k.c przez umowę darowizny darczyńca¹ zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego² kosztem swego majątku. Oznacza to, że dotychczasowy właściciel przenosi własność swojej nieruchomości na inną osobę, nie pobierając za to żadnego wynagrodzenia. W umowie darowizny darczyńca składa oświadczenie o darowaniu jakiegoś składnika swojego majątku a obdarowany oświadcza że powyższy składnik przyjmuje.

Forma

Oświadczenie darczyńcy o darowaniu nieruchomości powinno być złożone w formie aktu notarialnego. (art. 890 § 1 zdanie pierwsze k.c) Jest tak dlatego, że wola nieodpłatnego przysporzenia korzyści drugiej stronie (obdarowanemu) powinna być jednoznacznie wyrażona oraz przeprowadzona w taki sposób, który wyklucza jakiegokolwiek wątpliwości pozwalające odróżnić ostateczną decyzję darczyńcy od niezobowiązujących obietnic. Ponadto zgodnie z ogólnym przepisami prawa cywilnego wszystkie czynności dotyczące własności nieruchomości powinny być sporządzone w formie aktu notarialnego. Reasumując, aby przekazać nieruchomość w drodze darowizny należy udać się do Kancelarii Notarialnej w której zostanie sporządzony przez notariusza akt notarialny przenoszący własność nieruchomości

Obowiązek podatkowy

Umowa darowizny nie podlega obowiązkowi pobrania podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC). Istnieje jednak obowiązek pobrania podatku od spadków i darowizn. Wysokość tego podatku zależy nie tylko od wartości otrzymanej darowizny, ale też od przynależności obdarowanego do tzw. grupy podatkowej. Z uwagi na stopień pokrewieństwa, powinowactwa wyróżniamy 4 grupy podatkowe w zależności od grupy obowiązują inne kwoty wolne od podatku.

W ramach I grupy podatkowej istnieje tzw. grupa „0” która jest zwolniona z podatku bez względu na kwotę, do grupy tej zaliczają się małżonek, zstępni (np. syn, córka, wnuki, prawnuki), wstępni (np. matka, ojciec, dziadkowie), pasierb, rodzeństwo, ojczym, macocha. Aby skorzystać ze zwolnienia, należy na formularzu **SD-Z2** wskazać otrzymanie darowizny

¹ Darczyńca to jedna ze stron umowy darowizny. To od niego pochodzi rzecz, która stanowi przedmiot darowizny.

² Obdarowany jest jedną ze stron umowy darowizny. Uzyskuje on od darczyńcy rzecz, która wchodzi w skład jego majątku.

właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego. Zgłoszenia należy dokonać w ciągu 6 miesięcy od: uprawomocnienia się postanowienia sądu stwierdzającego nabycie spadku, albo zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia przez notariusza, albo wydania europejskiego poświadczenia spadkowego.

W przypadku niedotrzymania powyższego terminu trzeba będzie zapłacić podatek na zasadach określonych dla I grupy podatkowej.

Koszty notarialne

Na koszty zawarcia umowy darowizny składa się taksa notarialna, czyli wynagrodzenie notariusza, uzależnione od wartości nieruchomości, która jest przedmiotem darowizny, a stawki te są ustalane ogólnie. Maksymalna stawka wynagrodzenia notariusza za sporządzenie aktu notarialnego umowy darowizny jest określona w §3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2004 r., Nr 148 poz. 1564). Notariusz może również pobrać wynagrodzenie za dokonanie wpisu do księgi wieczystej (200 zł) (decyzja czy zlecamy powyższe notariuszowi czy sami dokonujemy wpisu należy do nas) oraz, jeśli nie korzystamy ze zwolnienia z podatku, równoważność podatku od darowizny. Notariusz pobiera również opłaty za wydanie wypisów aktu notarialnego.

Wpływ darowizny nieruchomości na dziedziczenie po darczyńcy

W przypadku przekazania przez darczyńcę własności nieruchomości w formie darowizny, na rzecz osoby która po jego śmierci stanie się spadkobiercą, podlega ona zaliczeniu na poczet schedy spadkowej po darczyńcy. Gdy dział spadku następuje między zstępnymi albo między zstępnymi i małżonkiem, spadkobiercy ci są wzajemnie zobowiązani do zaliczenia na schedę spadkową otrzymanych od spadkodawcy darowizn, chyba że z oświadczenia spadkodawcy lub z okoliczności wynika, że darowizna ta została dokonana ze zwolnieniem od obowiązku zaliczenia. (darczyńca może w umowie darowizny umieścić postanowienie o wyłączeniu tej darowizny z zaliczenia do schedy spadkowej). Jeżeli wartość darowizny podlegającej zaliczeniu przewyższa wartość schedy spadkowej, spadkobierca nie jest zobowiązany do zwrotu nadwyżki. W wypadku takim nie uwzględnia się przy działaniu spadku ani darowizny, ani spadkobiercy zobowiązanego do jej zaliczenia. Osoba taka nie uczestniczy zatem w działaniu spadku po darczyńcy. Podobnie sytuacja przedstawia się z zaliczaniem darowizn uczynionych przez spadkodawcę przy obliczaniu zachowku. W przypadku spadkobierców jako

obdarowanych zalicza się wszystkie darowizny, zaś w przypadku osób obcych jako obdarowanych, zalicza się tylko te uczynione nie więcej niż przed 10 laty.

Odwołanie umowy darowizny

Umowę darowizny co do zasady można odwołać, jednak w praktyce nie jest to proste i łatwe. Podstawa odwołania darowizny zależy głównie od postawy obdarowanego względem darczyńcy. W sytuacji gdy osoba obdarowana wykazuje rażącą niewdzięczność w stosunku do darczyńcy, jest możliwe odwołanie wykonanej już darowizny. (art. 898 §1 k.c.) Definicja rażącej niewdzięczności nie została usystematyzowana w przepisach, jednak przez rażącą niewdzięczność, jak wynika z orzecznictwa, można rozumieć zarówno działanie jak i zaniechanie działania, skierowane przeciwko darczyńcy. Jest to zwrot niedookreślony, co oznacza, że w każdym przypadku sąd winien ustalić czy konkretne zachowania mieszczą się w pojęciu rażącej niewdzięczności. Ocena tego zachowania następuje w oparciu o normy moralne, a także cele umowy darowizny. O rażącej niewdzięczności możemy mówić wówczas, gdy obdarowany w znacznym stopniu wykazuje złą wolę skierowaną na wyrządzenie darczyńcy krzywdy lub szkody majątkowej. Przykładowo może to być znęcanie się psychiczne lub fizyczne nad darczyńcą, narażanie jego zdrowia, życia. Zgodnie z art. 900 k.c. oświadczenie o odwołaniu darowizny złożone obdarowanemu powinno być na piśmie. Termin na złożenie takiego oświadczenia to 1 rok od momentu w którym darczyńca dowiedział się o rażącej niewdzięczności. Należy podkreślić, że odwołanie darowizny nie wchodzi w grę, gdy darczyńca przebaczył obdarowanemu.

Przybliżenia wymagają również skutki jakie powoduje oświadczenie darczyńcy o odwołaniu darowizny. W takiej sytuacji obdarowany będzie miał obowiązek dokonania czynności prawnej przenoszącej własność nieruchomości z powrotem na darczyńcę, tj. zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Samo tylko odwołanie darowizny nie przeniesie na darczyńcę własności nieruchomości i nie stanowi w żadnym wypadku podstawy do wpisu darczyńcy do księgi wieczystej. Jeżeli obdarowany dobrowolnie nie przystąpi do aktu notarialnego, darczyńca może wnieść do sądu powództwo o zobowiązanie obdarowanego do złożenia oświadczenia woli powrotnie przenoszącego własność podarowanej wcześniej nieruchomości. Pozew składa się do Sądu Rejonowego wg. miejsca położenia nieruchomości (jeżeli wartość nieruchomości nie przekracza 100 000 zł, jeżeli przekracza właściwym będzie Sąd Okręgowy).

Niedostatek

Ważnym aspektem w kontekście zabezpieczenia interesów darczyńcy jest uregulowanie sytuacji gdy darczyńca popadnie w niedostatek. Po dokonaniu darowizny sytuacja materialna darczyńcy może się znacząco pogorszyć. Jeśli darczyńca nie będzie w stanie zaspokajać swoich podstawowych potrzeb, a więc popadnie w tzw. niedostatek, obdarowany będzie zobowiązany do dostarczania darczyńcy środków, których mu brak do utrzymania odpowiadającego jego usprawiedliwionym potrzebom albo do wypełniania ciężących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych.. Obowiązek ten ogranicza się do wysokości istniejącego wzbogacenia, a więc do obecnej wartości darowizny. Jeśli obdarowany nie chce wspierać darczyńcy, może uwolnić się od tego zobowiązania, zwracając darowiznę albo kwotę jej odpowiadającą.

Dodatkowe postanowienia umowy

Umowa darowizny może zawierać na wniosek stron dodatkowe postanowienia. Jednym z częściej zawieranych oświadczeń jest ustanowienie na rzecz darczyńcy **służebności osobistej mieszkania**. Jest to służebność dożywotnia i pozwala na korzystanie z darowanego mieszkania (domu). Co ważne nie należy utożsamiać ją z prawem dożywocia, gdyż nie obejmuje ona w swoim zakresie obowiązku opieki nad darczyńcą. Informacja ta jest o tyle ważna że bardzo często klienci punktu poradnictwa obywatelskiego zgłaszają się po pomoc w wyegzekwowaniu od obdarowanego obowiązku pomocy w chorobie, przekonani że przekazali nieruchomości w drodze dożywocia (w akcie notarialnym zawarte jest stwierdzenie „dożywotnia służebność mieszkania”). Naszym zadaniem jest wówczas objaśnienie klientowi skutków zawartego zapisu i różnicy pomiędzy służebnością mieszkania a prawem dożywocia.

II. Umowa dożywocia

Definicja

Zgodnie z art. 908 § 1. k.c przez umowę dożywocia nabywca w zamian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie, 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. Co ważne strony mogą w sposób dowolny ustalić, jakie obowiązki będzie miał nowy nabywca nieruchomości. W przypadku braku wyszczególnienia, zastosowanie znajdą obowiązki określone w art. 908 k.c. Prawo dożywocia jest prawem niezbywalnym, co oznacza że nie można

rozporządzać tym prawem na rzecz osób trzecich, jak też składającymi się na nie uprawnieniami. Dożywocie nie podlega dziedziczeniu. Prawa dożywotnika wygasają wraz z jego śmiercią. Charakter umowy dożywocia jest odpłatny gdyż nabywca w zamian za uzyskanie własności nieruchomości bierze na siebie określone obowiązki względem dożywotnika (zbywcy)

Forma

Podobnie jak w przypadku umowy darowizny, umowa dożywocia powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego.

Obowiązek podatkowy

Zawarcie umowy dożywocia podlega obowiązkowi podatkowemu w zakresie odprowadzenia podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC). Wysokość podatku wynosi 2% od wartości rynkowej nieruchomości czyli tyle samo co przy zwykłej umowie sprzedaży. W praktyce podatek ten pobiera notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego umowy dożywocia. Umowa dożywocia nie podlega podatkowi od spadków i darowizn oraz podatkowi dochodowemu od osób fizycznych.

Koszty notarialne

Podobnie jak w przypadku umowy darowizny, również umowa dożywocia podlega opłatom notarialnym. Maksymalna stawka taksy notarialnej, jaką może pobrać notariusz, zależy od wartości przedmiotu czynności notarialnej – w tym przypadku od wartości nieruchomości. Kolejna opłata, to wynagrodzenie notariusza za sporządzenie wypisów aktu notarialnego. Nabycie prawa własności do nieruchomości w wyniku umowy dożywocia wymaga ujawnienia poprzez stosowny wpis w księdze wieczystej. Koszt opłaty sądowej za wpis własności to 200 zł. Dodatkowo, jeżeli w księdze wieczystej ma być ujawnione prawo dożywocia zbywcy nieruchomości (dożywotnika), notariusz pobierze stałą opłatę sądową w kwocie 150 zł – od wniosku o wpis prawa dożywocia.

Rozwiązanie umowy dożywocia lub zamiana na rentę.

Umowy o dożywocie w odróżnieniu od umowy darowizny nie można odwołać. Jednak zgodnie z treścią art. 913 k.c. 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, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą

wartości tych uprawnień. Zaś w wypadkach wyjątkowych sąd może na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, jeżeli dożywotnik jest zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie.

Wyjątkowa sytuacja zachodzi w przypadku, gdy pokrzywdzonym jest dożywotnik, w sytuacjach drastycznego, nacechowanego złą wolą, a przy tym mającego charakter powtarzającego się, wrogiego zachowania zobowiązanego, skierowanego przeciwko dożywotnikowi. Wskazać należy że agresja nie jest wystarczająca do rozwiązania umowy o dożywocie, jednak, gdy zobowiązany opuszcza nieruchomość i pozostawia dożywotnika bez zapewnienia mu opieki, można taką umowę rozwiązać.

Skutkiem rozwiązania umowy jest powrót nieruchomości do poprzedniego właściciela. Podkreślenia wymaga, że jeżeli podczas trwania umowy dożywocia nabywca dokonywał remontów, napraw itp. może on domagać się zwrotu poniesionych kosztów.

Sąd rozpoznający sprawę w pierwszej kolejności winien rozważyć, czy nie będzie wystarczającym zamiar dożywocia na rentę. Podkreślić należy że zamianie na rentę mogą podlegać wszystkie obowiązki z umowy jak i tylko niektóre z nich. Wysokość renty dożywotniej ustanawianej w zamian za prawo dożywocia powinna odpowiadać wartości tego prawa. Sąd w toku postępowania – za pośrednictwem biegłego – dokona wyceny świadczeń zapisanych w umowie i oznaczy ich łączną wartość w pieniądzu. Następnie określi wartość miesięczną świadczenia i kwotę tą zobowiązany będzie musiał uiszczać co miesiąc do rąk uprawnionego dożywotnika. W przypadku gdy świadczenia w naturze nie były realizowane w przeszłości można domagać się zapłaty ich wartości za okres 3 lat wstecz.

Wpływ umowy dożywocia na kwestie dziedziczenia i zachowku

Umowa dożywocia w przeciwieństwie do umowy darowizny ma charakter odpłatny. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym wartość nieruchomości przeniesionej przez spadkodawcę na nabywcę w zamian za dożywotnie utrzymanie, tj. w wykonaniu umowy dożywocia nie dolicza się na schedę spadkową jak i jako substrat zachowku. W związku z tym nieruchomość będąca przedmiotem umowy dożywocia nie zostanie wliczona do spadku, co oznacza brak odpowiedzialności za długi spadkowe czy zwolnienie z konieczności płacenia zachowku przez nabywcę nieruchomości.

Podsumowanie

Podsumowując powyżej poczynione rozważania należy stwierdzić że obie umowy pozwalają na przeniesienie własności nieruchomości. Różnice między nimi przejawiają się przede wszystkim w kwestii odpłatności (darowizny dokonuje się pod tytułem darmym, dożywocia w zamian za zapewnienie opieki), różne są również obowiązki podatkowe związane z obydwoima umowami. W różny sposób obie umowy wpływają również na kwestie spadkowe (ustalenie zachowku). Z uwagi na powyższe nie można w sposób jednoznaczny stwierdzić która z opisywanych powyżej umów jest bardziej korzystna, wszystko zależy od konkretnych okoliczności danej sprawy oraz oczekiwań zarówno osoby która ma być darczyńcą lub obdarowanym czy jak w przypadku dożywocia darczyńcą a dożywotnikiem. Ze względu na fakt, że obie umowy dokonywane są najczęściej w kręgu najbliższej rodziny, niezwykle istotne znaczenie mają także skutki każdej z tych transakcji wynikające z przepisów prawa spadkowego. Pytanie tego typu ma bowiem tylko wtedy sens, gdy znamy wszystkie okoliczności danego przypadku. Co prawda bowiem nabywca nieruchomości w drodze dożywocia ma określone zobowiązania względem dożywotnika, jednak nie zostanie wyłączony od udziału w spadku, co może spotkać obdarowanego. Umowa darowizny nakłada obowiązek jedynie na darczyńcę. Umowa dożywocia natomiast nakłada obowiązki na obie strony umowy.