

**Pytanie Klienta:**      **Chciałbym przekazać mieszkanie synowi. Boję się jednak, że w przypadku, gdy nasze relacje ulegną pogorszeniu, syn wyrzuci mnie z domu i pozostanę bez opieki. W jaki sposób mogę zabezpieczyć swoją sytuację i pozostać w lokalu przekazanym na rzecz syna?**

W sytuacji przedstawionej właściwym rozwiązaniem wydaje się być zawarcie umowy dożywocia. Poprzez tę umowę zbywca nieruchomości (zwany dożywotnikiem) przekazuje nabywcy tę nieruchomość, a w zamian nabywca nieruchomości zobowiązuje się **do zapewnienia nabywcy dożywotniego utrzymania**. Zgodnie z treścią art. 908 § 1 Kodeksu cywilnego strony mogą samodzielnie określić w umowie jakie dokładnie obowiązki obciążać będą nabywcę nieruchomości w ramach „zapewnienia dożywocia”. W przypadku braku takich postanowień, Kodeks cywilny stanowi, iż nabywca nieruchomości, realizując obowiązek „zapewnienia dożywocia” zbywcy, powinien przyjmując go jako domownika, dostarczyć mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić zbywcy odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. W praktyce często pojawia się problem, czy dożywotnik powinien we własnym zakresie ponosić pozostałe koszty związane z mediami. W orzecznictwie sądów zgodnie przyjęto, iż obowiązek nabywcy nieruchomości utrzymania dożywotnika obejmuje wszelkie niezbędne koszty, tak aby dożywotnik nie musiał poszukiwać dodatkowego źródła utrzymania. Uznać, więc trzeba, że koszt innych mediów także obciąża nabywcę nieruchomości.

Pamiętać należy, iż zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości w zamian za ustanowienie dożywocia wymaga formy **aktu notarialnego**.

Co ważne, obowiązek zapewnienia dożywocia może zostać ustanowiony także na rzecz **osoby bliskiej** zbywcy nieruchomości. Pod pojęciem osoby bliskiej rozumieć należy nie tylko krewnego lub powinowatego zgodnie z brzmieniem kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, ale również osobę pozostającą we wspólnym pożyciu ze zbywcą nieruchomości, mającym charakter osobisty i trwały (np. konkubinat).

Warto podkreślić, iż po ustanowieniu dożywocia, nawet w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, prawo dożywocia nadal obciąża wskazaną nieruchomość i niejako podąża za nią- art. 910 § 2 k.c. Oznacza to, że nabywca nieruchomości (osoba trzecia) ponosi osobistą odpowiedzialność za świadczenia objęte prawem dożywocia. Jedynym wyjątkiem jest sytuacja, gdy świadczenia objęte prawem dożywocia stały się wymagalne w czasie, gdy nieruchomość nie była własnością osoby trzeciej. Wtedy osoba ta nie ponosi odpowiedzialności, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 912 k.c., prawo dożywocia jest prawem niezbywalnym. Nie można przekazać go na rzecz innej osoby, a wygasa z chwilą śmierci dożywotnika. Kodeks cywilny przewiduje jednak

sytuacje, w których prawo dożywocia zamienić można na rentę- art. 913 k.c. Chodzi o sytuacje, gdy między dożywcotnikiem, a zobowiązanym powstaną takie relacje, że nie będzie możliwe, aby osoby te pozostawały ze sobą nadal w bezpośredniej styczności. Kodeks cywilny uprawnia w takim przypadku każdą ze stron do żądania, aby sąd zamienił wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywcotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

Drugim z przypadków uzasadniających żądanie zamiany prawa dożywocia na dożywcotnią rentę odpowiadającą treści tego prawa jest sytuacja, gdy zobowiązany z umowy dożywocia zbył otrzymaną nieruchomość. W takim przypadku dożywcotnikowi przysługuje roszczenie o zamianę dożywocia na rentę. Powyższe zostało unormowane w art. 914 k.c.

Podsumowując, uznać należy, że w przedstawionej sytuacji, zawarcie umowy dożywocia, w ramach której nabywca, w zamian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiąże się zapewnić zbywcy dożywcotnie utrzymanie, stanowić będzie wystarczające zabezpieczenie interesów dożywcotnika..