

Bogusław Lackoroński*

Umowa o dożywocie (art. 908–916 k.c.) jako jedna z umów o funkcji alimentacyjnej w praktyce sądowej¹

I. UWAGI WSTĘPNE – CEL I ZAKRES BADANIA

W świetle badań statystycznych od początku lat 90. XX w. obserwuje się wzrost długości przeciętnego trwania życia ludzi w Polsce. W 2012 r. przeciętne trwanie życia dla mężczyzn wynosiło prawie 73 (72,7) lata, a dla kobiet – 81 lat. W porównaniu z początkiem lat 90. XX w. przeciętne trwanie życia wydłużyło się o około 6 lat zarówno dla kobiet, jak i dla mężczyzn². Przeciętny wiek statystycznego mieszkańca Polski w 2013 r. wynosił 38,7 lat i wzrósł od początku lat 90. XX w. o 6,5 roku. Od 1990 r. systematycznie wzrasta odsetek społeczeństwa oraz liczba osób w wieku poprodukcyjnym. W 1990 r. osoby w wieku poprodukcyjnym stanowiły 12,8% ludności (4.884.000), a w 2013 r. było to 18,2% (7.014.000). Udział osób starszych (60/65) w ogólnej populacji Polski także systematycznie się zwiększa. W 1990 r. wynosił on 10,2%, a w 2013 r. – 14,3%³.

Powyżej zarysowane zmiany w strukturze demograficznej ludności Polski, wskazujące na jej systematyczne starzenie się – co jest faktem notoryjnym, są wyzwaniem nie tylko dla struktur państwa, lecz również dla społeczeństwa. O ile państwo, stawiając czoła tym wyzwaniom, będzie najprawdopodobniej posługiwało się instrumentarium z zakresu prawa administracyjnego⁴, o tyle umożliwienie społeczeństwu stawienia im czoła we własnym zakresie wymaga zbadania, czy obowiązująca regulacja cywilnoprawna jest adekwatna do stosunków prawnych, mających na celu

* Autor jest adiunktem w Zakładzie Prawa i Instytucji Międzynarodowych, Instytutu Stosunków Międzynarodowych na Wydziale Nauk Politycznych i Studiów Międzynarodowych Uniwersytetu Warszawskiego.

¹ Artykuł powstał na podstawie części raportu z wykonanego w IWS badania aktowego: B. Lackoroński, *Analiza praktyki sądowej w sprawach z umów renty i dożywocia*, Warszawa 2015.

² J. Stańczak, *Podstawowe informacje o rozwoju demograficznym Polski do 2013 roku*, notatka informacyjna, materiał na konferencję prasową w dniu 30.01.2014 r., http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_podst_inf_o_rozwoju_dem_pl_do_2013.pdf (dostęp: 3.11.2015 r.).

³ J. Stańczak, *Podstawowe informacje...*

⁴ O tym, że umowa o dożywocie była traktowana jako prywatnoprawny substytut instytucji zabezpieczenia społecznego uregulowanych w przepisach prawa publicznego, świadczy w szczególności fakt, że wejście w życie ustawy z 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. poz. 140) uznawano w publicystyce jako sposób na wyeliminowanie „zmory dożywocia”. Por. E. Gniewek, *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rolników-emerytów*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” No 813, Prawo CXXXV, *Ochrona praw człowieka starego*, Wrocław 1986, s. 37, przypis 16; por. również: W. Zabagło, *Treść dożywocia w Kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1966/9, s. 1081.

zaspokojenie i zabezpieczenie interesów osób starszych, a także w jakim zakresie wymaga ona zmian lub uzupełnień. Takim uzupełnieniem wprowadzonym w ostatnich latach jest ustawa z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym⁵.

Analiza obowiązującego stanu prawnego powinna być ukierunkowana na sprawdzenie, w jakim zakresie istnieje potrzeba tworzenia szczególnych regulacji zabezpieczających interesy osób starszych, a na ile są one należycie zabezpieczone w świetle ogólnych zasad. Dokonując tej analizy, należy uwzględnić fakt, że dożywocie pełni funkcję alimentacyjną i służy zaspokojeniu potrzeb w zakresie utrzymania dożywotników⁶.

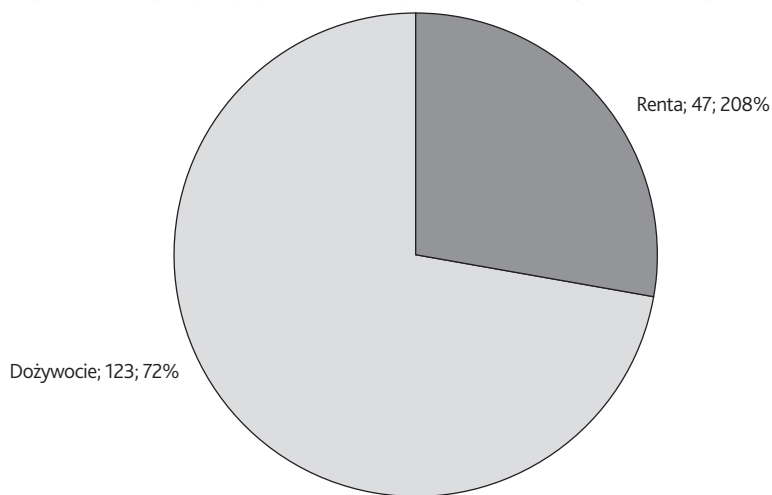
Kanwą dla niniejszego opracowania było badanie akt sądowych spraw rozstrzyganych na podstawie regulacji prawnej dotyczącej umowy o dożywocie.

Przedmiotem badania były sprawy, których przedmiotem były roszczenia wynikające z umów renty i umów o dożywocie, oznaczone w repertoriach zgodnie z załącznikiem do zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z 30.12.2014 r.⁷ symbolem „C-100”. Zgodnie z informacją zawartą w Sprawozdaniu sądów rejonowych w sprawach cywilnych MS-S1 za rok 2014 w sądach rejonowych załatwiono 297 spraw, które zostały zakwalifikowane jako sprawy dotyczące roszczeń z tytułu umowy renty lub umowy o dożywocie⁸, natomiast w sądach okręgowych rozpoznających sprawy w I instancji oraz jako sądy odwoławcze załatwiono 89 takich spraw⁹.

Ostatecznemu badaniu poddano 170 spraw, z czego w 47 sprawach powołano się na przepisy o rencie, a w 123 – na przepisy o dożywociu.

Wykres 1.

Struktura przedmiotowa próby statystycznej – renta, dożywocie 2014. Liczba spraw i ich udział procentowy w próbie



Źródło: opracowanie własne.

⁵ Dz.U. poz. 1585 ze zm.

⁶ Por. K. Gliwa-Gliwiński, *Renta i dożywocie*, „Notariat–Hipoteka” 1937/7–8, s. 69.

⁷ Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 30.12.2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.Urz. MS poz. 182).

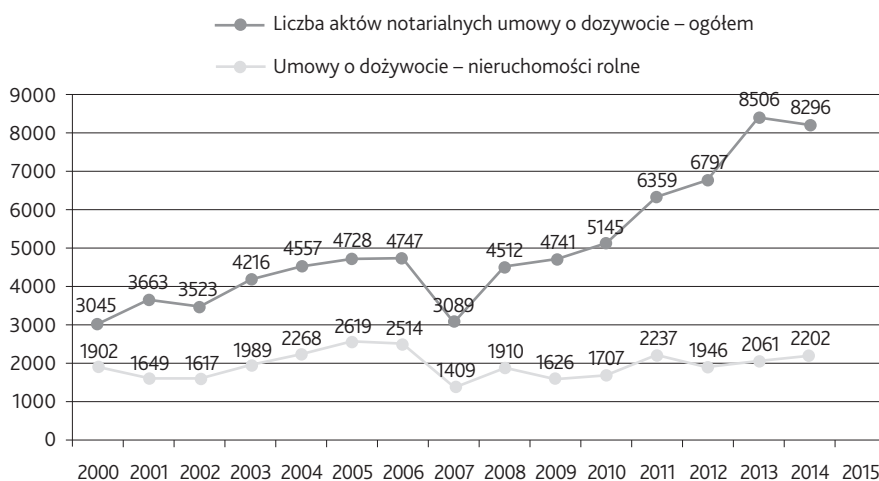
⁸ Por. http://isws.ms.gov.pl/Data/Files/_public/isws/jednoroczne/2014/spr_zbior_2014/ms-s1r_2014.pdf, s. 4 (dostęp: 19.11.2015 r.).

⁹ Por. http://isws.ms.gov.pl/Data/Files/_public/isws/jednoroczne/2014/spr_zbior_2014/ms-s1o_2014.pdf, s. 4 (dostęp: 20.11.2015 r.).

Z jednej strony znaczna przewaga spraw, w których odwoływano się do przepisów o dożywociu, nad sprawami, w których odwoływano się do przepisów o rencie, w tym bardzo niewielki, wręcz marginalny, odsetek spraw dotyczących renty umownej, wskazują na aktualność tezy z lat 50. XX w. o braku większego znaczenia rent w polskiej tradycji prawnej¹⁰. Z drugiej strony fakt, że umowy o dożywocie są wciąż zawierane, a w ostatnich latach (od 2007 do 2015 r.) ich liczba znacznie wzrastała, przeczy głoszonej w okresie przedkodyfikacyjnym tezie o tym, że dożywocie było skazane na wymarcie jako instytucja związana z drobnotowarową gospodarką wiejską¹¹.

Wykres 2.

Liczba umów o dożywocie ogółem oraz umów o dożywocie dotyczących nieruchomości rolnych



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych o aktach notarialnych: Dane statystyczne ze sprawozdań MS-Not 24 udostępnione przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Departament Strategii i Funduszy Europejskich.

W sprawach, których akta były przedmiotem badania, poza umowami renty i umowami o dożywocie występowały również: umowy ubezpieczenia, zobowiązujące ubezpieczycieli do uiszczania renty odroczonej, darowizny obciążliwe, umowy o ustanowienie dożywotniej służebności osobistej mieszkania, umowy przekazania gospodarstwa rolnego i umowy z następcą, jak również zobowiązania *ex delicto*, których przedmiotem było świadczenie w postaci renty. Były one jednak zarejestrowane jako sprawy z umowy renty lub dożywocia – zapewne z uwagi na podobieństwo świadczeń.

Badane sprawy można podzielić na kilka kategorii, które z pewnością nie oddają różnorodności umów o dożywocie oraz mnogości zagadnień prawnych, jakie na ich tle mogą występować. Wśród badanych spraw, rozstrzyganych na podstawie przepisów dotyczących dożywocia, dominują takie, w których w różnych postaciach

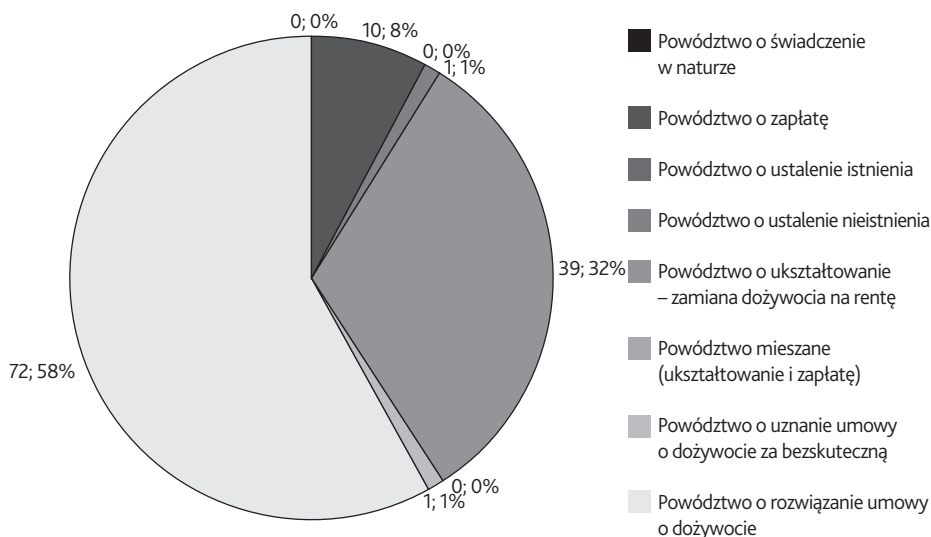
¹⁰ A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów realnych i dożywocia na tle prac kodyfikacyjnych*, „Nowe Prawo” 1951/7–8, s. 47 i 53.

¹¹ A. Stelmachowski, *Zagadnienie...*, s. 48.

jest rozważany wpływ zmiany okoliczności na zobowiązanie ciągle. W tej grupie spraw występują sprawy o zamianę części lub wszystkich praw objętych treścią dożywocia na rentę oraz o rozwiązanie umowy o dożywocie. Drugą grupę spraw stanowią sprawy o wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie albo sprawy o świadczenie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. Większość spraw rozstrzyganych na podstawie przepisów o dożywociu dotyczyła rozwiązania umowy o dożywocie (art. 913 § 2 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U. z 2017 r., poz. 459 – dalej: „k.c.”) – 58%.

Wykres 3.

Sprawy z umowy o dożywocie – struktura przedmiotowa – 2014. Liczba spraw i ich udział procentowy w próbie



Źródło: opracowanie własne.

II. RENTA I DOŻYWCIE – ZARYS PODOBIEŃSTW I RÓŻNIC

Zarówno umowa renty, jak i umowa o dożywocie należą do grupy umów pełniących funkcję alimentacyjną. Funkcja alimentacyjna jest jedyną, główną pełnioną przez umowę o dożywocie, natomiast w przypadku umowy renty jest ona jedną z głównych funkcji, najczęściej wypełnianą przez tę umowę. Charakterystyka umowy o dożywocie pozwala w sposób bardziej przekonujący wskazać jej główne cechy, gdy są zaprezentowane w zestawieniu z cechami umowy renty – w pewnym zakresie zbieżnymi, a w pewnym zupełnie różnymi.

Pojęcia renty i dożywocia zostały w Kodeksie cywilnym użyte w tytule XXXIV oraz nazwach wchodzących w jego skład działów I i II w taki sposób, jak gdyby miały one stanowić nazwę umów uregulowanych w art. 903–916 k.c. Przyjęcie w Kodeksie cywilnym takich nazw tytułu i wchodzących w skład jego działów w ograniczonym zakresie może być uzasadnione odwołaniem się do tradycji

Kodeksu zobowiązań¹². O ile bowiem tytuł XIII k.z. był nazwany: „Renta i dożywocie”, o tyle już wchodzący w jego skład dział II był zatytułowany „Umowa o dożywocie”. Należy podkreślić, że zarówno nazwa tytułu XXXIV k.c., jak i nazwy wchodzących w jego skład działów nie są nazwami umów uregulowanych w art. 903–916 k.c., lecz mogą być rozumiane jako nazwy świadczeń (przedmiot zobowiązania) lub nazwy wierzytelności (element treści zobowiązania) wyróżniających obejmujące je zobowiązania spośród innych stosunków obligacyjnych. Należy przy tym wskazać, że w przepisach o dożywociu ustawodawca wydaje się używać pojęcia dożywocia zamiennie z pojęciem prawa dożywocia (por. art. 908 § 3 k.c. oraz art. 910, 911, 912, 913, 914 k.c.)¹³. Jeśli możliwe jest wywodzenie z tego jakichkolwiek konsekwencji, to uzasadnia to stwierdzenie, że pojęcie dożywocia może być używane zarówno do określania świadczenia będącego przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, jak i wierzytelności obejmującej prawo do uzyskania tego świadczenia. Za analogicznym rozumieniem pojęcia renty przemawia odróżnianie ogólnego prawa do renty (element treści zobowiązania) od roszczeń o zapłatę poszczególnych rent wprost odnoszących się do świadczenia (przedmiotu zobowiązania), których dotyczą art. 904, 905 i 906 k.c. Tradycja różnicowania ogólnego prawa do renty i roszczeń o zapłatę poszczególnych rent sięga Kodeksu zobowiązań¹⁴. Nazwy umów uregulowanych w art. 903–916 k.c. są zawarte w art. 903 k.c. – umowa renty oraz w art. 908 § 1 k.c. – umowa o dożywocie.

Użycie w tytule XXXIV k.c. i nazwach wchodzących w jego skład działów określeń odnoszących się do wierzytelności, wyróżniających obejmujące je zobowiązania, jest o tyle uzasadnione, że wierzytelności te mogą stanowić elementy treści takich zobowiązań, które wynikają zarówno z umów, jak i zobowiązań pozaumownych. W konsekwencji tego rodzaju nazewnictwo powinno być utrzymane w przyszłości,

¹² Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. poz. 598) – dalej k.z.

¹³ Dawniej dożywocie określano różnorodnie zależnie od regionu Polski jako „wymowa” w województwach południowych, „wymiar” w województwach zachodnich oraz „alimenty”, „deputat” lub „ordynaria” w województwach środkowych. W języku ludowym używano też takich nazw jak „łaskawizna”, „element”, „wycug”, „starkowszczyzna”, „starkowizna”, „wydbanek”, „wyderek”, „liftynig”. Część z tych nazw była spolszczonymi wersjami nazw w językach państw zaborczych. Por. Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 18–19; J. Wasilkowski, *Dożywocie*, [w:] *Encyklopedia Podręczna Prawa Prywatnego*, t. 1, *Agent Handlowy – Księgi Handlowe*, red. H. Konic, Warszawa 1931, s. 246. Należy wskazać, że historia dożywocia sięga XVI w. *Formula processus* z 1523 r. regulowała zapis na wypadek śmierci dożywnego użytkownika majątku czyniony przez jednego z małżonków na rzecz drugiego (W. Hans, *Dożywocie w nowym Kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1965/4, s. 376). Podobna regulacja, odnosząca się do dożywnego użytkownika części spadku przypadłej małżonkowi, była zawarta w art. 232 Kodeksu Cywilnego Królestwa Polskiego z 1825 r., *Dziennik Praw t. X*, znajdującym się w Tytule V O Małżeństwie (por. G. Bałtruszajty, J. Kolarzowski, M. Paszkowska, K. Rajewski, *Wybór źródeł do historii prawa sądowego czasów nowożytnych*, Warszawa 2002, s. 110; por. również: J. Wasilkowski, *Dożywocie...*, s. 245).

¹⁴ J. Korzonek [w:] J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, t. 1, Kraków 1934, s. 1189; R. Longchamps de Brier, *Zobowiązania*, Lwów 1939, s. 589; por. na tle Kodeksu cywilnego: S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011, s. 993–994; Z. Radwański [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 3, cz. 2, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. naczelny W. Czachórski, red. tomu S. Grzybowski, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1976, s. 950; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Księga trzecia – Zobowiązania*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 1752; L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 2, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 814, nb 10; J. Szachulowicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz do artykułów 450–1088*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2009, s. 865, nb 11; odmienne stanowisko, kwestionujące dopuszczalność przyjmowania na tle Kodeksu cywilnego istnienia prawa do poboru renty prezentuje K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, komentarz do art. 903, nb 8.

aby nawet w braku odpowiednich przepisów odsyłających nie było przeciwwskazań do stosowania przepisów odnoszących się wprost do renty i dożywocia, do zobowiązań obejmujących rentę i dożywocie, a wynikających ze źródeł pozaumownych. Taki kształt regulacji powoduje, że wyłączenie stosowania przepisów o rencie do jakiegokolwiek rodzaju rent cywilnoprawnych wymaga szczególnego przepisu analogicznego do obecnie obowiązującego art. 805 § 3 k.c., wyłączającego stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego o rencie do renty z umowy ubezpieczenia (art. 805 § 2 pkt 2 k.c.).

Umowa renty, na podstawie której uprawnienie do świadczeń okresowych przysługuje osobie fizycznej na zaspokojenie jej potrzeb, i umowa o dożywocie są czynnościami prawnymi będącymi źródłem zobowiązań zasadniczo o funkcji alimentacyjnej. W wyniku ich zawarcia uprawniony do renty oraz dożywotnik nabywają prawo do uzyskiwania od drugiej strony umowy środków utrzymania. Na podstawie umowy renty uprawniony może uzyskiwać rentę zarówno w postaci pieniężnej, jak i w postaci niepieniężnej. W praktyce renta najczęściej przybiera postać pieniężną¹⁵. Z kolei na podstawie umowy o dożywocie dożywotnik uzyskuje prawo do uzyskiwania środków utrzymania w postaci niepieniężnej (art. 908 § 1 k.c.).

Należy jednak podkreślić, że świadczenia nabywcy nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie nie ograniczają się jedynie do dostarczania środków utrzymania. Gdyby tak było, umowa o dożywocie byłaby jedynie postacią odpłatnej renty. Nabywca nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie poza dostarczaniem środków utrzymania zobowiązany jest również do opieki nad dożywotnikiem. Wydaje się, że świadczenie w postaci opieki nad dożywotnikiem może być spełnione również w ten sposób, iż nabywca nieruchomości zapewni jej sprawowanie przez osoby trzecie. Taki sposób spełnienia świadczenia polegającego na opiece nad dożywotnikiem może korespondować z funkcją umowy o dożywocie zwłaszcza wtedy, gdy dożywotnik wymaga specjalistycznej opieki pielęgniarско-lekarskiej, której nabywca z uwagi na brak kwalifikacji i umiejętności nie może zapewnić osobiście.

Zakres i rodzaj świadczeń, które mogą być przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, określony jest w art. 908 § 1 k.c. Przepis ten ma charakter dyspozytywny¹⁶. Możliwe jest ograniczenie albo rozszerzenie zakresu i rodzaju świadczeń względem tego, co wynika z art. 908 § 1 k.c. W doktrynie został zaprezentowany pogląd, zgodnie z którym minimalne spektrum świadczeń warunkujących uznanie umowy za umowę o dożywocie obejmuje mieszkanie i wyżywienie¹⁷. Nie ma przeszkód dla ukształtowania umowy o dożywocie w taki sposób, aby nabywca nieruchomości był zobowiązany nie tylko do świadczeń niepieniężnych, lecz również pieniężnych. Zależnie od charakteru świadczenia pieniężnego (jednorazowe albo okresowe), jak również jego relacji względem innych świadczeń, będących przedmiotem zobowiązania wynikającego z takiej

¹⁵ W zbadanej próbie statystycznej w 91% przypadków istniała wyraźna podstawa do zakwalifikowania renty jako pieniężnej.

¹⁶ Por. Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 961; W. Zabagło, *Treść dożywocia...*, s. 1081 oraz 1082–1083; w odniesieniu do art. 599 § 1 k.z. W. Zabagło, *Charakter umowy o dożywocie*, „Przegląd Notarialny” 1950/1, s. 140.

¹⁷ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 90.

umowy, nie można wykluczyć uznania jej za umowę mieszaną dożywocia i sprzedaży albo dożywocia i renty¹⁸. Dopuszczalność ograniczenia obowiązku nabywcy nieruchomości wyłącznie do spełniania świadczenia pieniężnego może budzić wątpliwości z punktu widzenia właściwości (natury) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie¹⁹. Taka umowa nie w każdym przypadku jest bezwzględnie nieważna. Nie można bowiem wykluczyć uznania jej – wbrew nazwie nadanej przez strony – za odpłatną umowę renty. W przypadku jednak, gdyby nie było możliwości uznania takiej umowy za umowę renty, umowa o dożywocie, na podstawie której nabywca nieruchomości jest zobowiązany wyłącznie do świadczenia pieniężnego, musiałaby być uznana za nieważną bezwzględnie na podstawie art. 353¹ w zw. z art. 58 § 1 k.c. z uwagi na jej sprzeczność z właściwością (naturą) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie.

Powyższe prowadzi do wniosku, że wspólna dla umowy renty i umowy o dożywocie funkcja alimentacyjna, świadcząca niewątpliwie o podobieństwie tych umów, jest realizowana poprzez spełnianie na rzecz uprawnionego różnych rodzajowo świadczeń na podstawie każdej z tych umów.

Umowa renty alimentacyjnej²⁰ i umowa o dożywocie²¹ mają charakter czynności aleatoryjnych ze względu na fakt, że wygaśnięcie wynikających z nich zobowiązań jest uzależnione od śmierci uprawnionego, której daty nie można precyzyjnie ustalić w chwili zawierania umowy. Konkluzji tej nie zmienia fakt, że do umowy renty może być wprowadzony termin rozwiązujący²². Zobowiązania wynikające z umowy renty alimentacyjnej oraz umowy o dożywocie nie mogą trwać dłużej niż życie uprawnionego do takiej renty oraz dożywotnika. Oznacza to, że nawet w przypadku terminowych umów renty alimentacyjnej, zawsze na istnienie wynikającego z niej zobowiązania ma wpływ zdarzenie w postaci śmierci uprawnionego, którego konkretnej daty nie sposób przewidzieć.

Z uwagi na fakt, że dożywotni charakter obowiązków nabywcy nieruchomości względem zbywcy jest elementem właściwości (natury) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, niedopuszczalne jest zastrzeżenie warunku lub terminu rozwiązującego w odniesieniu do wszystkich obowiązków nabywcy nieruchomości względem dożywotnika albo takiej ich części, której wygaśnięcie będzie prowadzić do naruszenia właściwości (natury) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. Wydaje się, że właściwość (natura) zobowiązania wynikającego z umowy renty nie jest określana przez dożywotni charakter. Z tego powodu umowa renty może obejmować dodatkowe zastrzeżenia umowne, takie jak w szczególności warunek lub termin rozwiązujący albo wyraźną podstawę do jej wypowiedzenia przez obie strony lub którąkolwiek z nich. Z uwagi na trwałą (ciągłą) charakter zobowiązań

¹⁸ Por. orzeczenie SN z 10.01.1948 r., C. III 519/47, Zb. Orz. 1949/1, poz. 10, s. 35–37; orzeczenie SN z 19.01.1950 r., Wa/C. 233/49, „Państwo i Prawo” 1950/10, s. 152–156 wydane na tle przepisów Kodeksu zobowiązań.

¹⁹ Por. Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 93.

²⁰ Tak: Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 951; A. Wiśniewski, *Umowy losowe w prawie polskim*, Warszawa 2009, s. 97.

²¹ Tak: Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 962; A. Wiśniewski, *Umowy losowe...*, s. 102.

²² Por. na tle Kodeksu zobowiązań I. Rosenblüth, *Renta* [w:] *Encyklopedia Podręczna Prawa Prywatnego, założona przez H. Konica*, t. 4, *Przedstawicielstwo – Spółka komandytowa*, red. F. Zöll, J. Wasilkowski, Warszawa 1939, s. 2056, a na tle Kodeksu cywilnego K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 903, nb 16.

wynikających z umów renty i umów o dożywocie, niedopuszczalne jest zastrzeżenie warunku rozwiązującego z mocą wsteczną (art. 90 k.c.).

Zarówno zobowiązanie wynikające z umowy renty, jak i zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie mają charakter ciągły²³. Jednakże zobowiązanie ciągle wynikające tak z umowy o dożywocie, jak i z umowy renty nie może wygasnąć wskutek wypowiedzenia na podstawie art. 365¹ k.c. Przeciwno stosowaniu art. 365¹ k.c. w odniesieniu do umowy o dożywocie przemawia w szczególności regulacja zawarta w art. 910, 913 oraz 914 k.c., zapewniająca trwałość obowiązków właściciela nieruchomości względem dożywotnika i poddająca kontroli sądu zmiany oraz wygaśnięcie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie w braku porozumienia pomiędzy stronami tego zobowiązania. Regulacja ta może być uznana za *lex specialis* wyłączającą zastosowanie art. 365¹ k.c., umożliwiającego spowodowanie wygaśnięcia zobowiązania w wyniku jednostronnej czynności prawnej. Przeciwno stosowaniu art. 365¹ k.c. w odniesieniu do umowy o dożywocie przemawia również fakt, że wygasa ono wraz ze śmiercią dożywotnika. Tego rodzaju zobowiązania są uznawane za zobowiązania terminowe, do których nie ma zastosowania art. 365¹ k.c.²⁴ Ostatni z powołanych argumentów przemawia przeciwko dopuszczalności wypowiedzenia umowy renty alimentacyjnej, która bez względu na fakt, czy zostanie zawarta na czas oznaczony, czy nieoznaczony, zawsze wygasa wraz ze śmiercią uprawnionego. Ciągły charakter zobowiązań wynikających z umowy o dożywocie oraz umowy renty powoduje, że do zobowiązań tych ma zastosowanie zasada bezpośredniego działania ustawy nowej (art. 1 p.w.k.c.²⁵). W konsekwencji zmiany stanu prawnego odnoszącego się do umowy renty i umowy o dożywocie mają zastosowanie również do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy nowej.

Zarówno umowa renty, jak i umowa o dożywocie mają charakter czynności prawnych konsensualnych.

Powyższe wspólne lub co najmniej zbliżone cechy umowy renty oraz umowy o dożywocie stanowią wspólny punkt wyjścia do analizy obowiązującej regulacji oraz formułowania postulatów *de lege ferenda*. Wydaje się, że regulacja kwestii mających wpływ na wyżej wskazane cechy każdego z analizowanych zobowiązań nie musi być identyczna. Jednak wprowadzanie odrębności powinno mieć dostateczne i racjonalne uzasadnienie.

Podobieństwa umowy renty i umowy o dożywocie nie mogą przesłaniać istotnych różnic, jakie dzielą te umowy. W przypadku wprowadzania zmian w obecnie obowiązujących przepisach lub wprowadzania zupełnie nowej regulacji każdej z tych instytucji, różnice te powinny oczywiście znaleźć odpowiednie odzwierciedlenie w przepisach prawa.

Podstawowymi różnicami dzielącymi umowę renty i umowę o dożywocie są: rodzaj świadczeń będących przedmiotem wynikających z nich zobowiązań, konieczność utrzymywania bliskich stosunków osobistych przez strony zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, rozszerzona skuteczność praw dożywotnika

²³ Tak: Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 962.

²⁴ Tak: T. Dybowski, A. Pyrzyńska [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. naczelny Z. Radwański, red. tomu E. Łętowska, Warszawa 2013, s. 221–222, nb 66.

²⁵ Ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. poz. 94) – dalej p.w.k.c.

wynikających z umowy o dożywocie oraz szczególne ochrona ich trwałości. Utrzymanie tych różnic wymaga co najmniej zachowania odpowiednich szczególnych regulacji dotyczących umowy o dożywocie oraz praw dożywotnika zawartych nie tylko w Kodeksie cywilnym, lecz również w przepisach odnoszących się do rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 pkt 2 u.k.w.h.²⁶), przepisach procesowych, w szczególności regulujących wpływ postępowania egzekucyjnego na prawo dożywocia obciążające nieruchomości, która była przedmiotem umowy o dożywocie (art. 322, 953 § 1 pkt 7, art. 1000, 1025 § 3 k.p.c.), oraz wpływ postępowania upadłościowego i restrukturyzacyjnego na dożywotnie renty z tytułu zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia (art. 144 ust. 3, art. 146 ust. 3, art. 230 ust. 2, art. 313 ust. 3, art. 342 ust. 1 pkt 1, art. 346 ustawy z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe²⁷; art. 151 ust. 1 pkt 1, art. 260 ust. 5, art. 311 ust. 2, art. 312 ust. 5 ustawy z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne²⁸).

III. DOŻYWCIE

1. Prawa i obowiązki stron umowy o dożywocie

Charakter praw stron umowy o dożywocie, odnoszących się do przeniesienia własności nieruchomości, nie odbiega od tych, które wynikają z innych umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości. Prawa te mogą przysługiwać zarówno osobom fizycznym, osobom prawnym, jak i ułomnym osobom prawnym. Innymi słowy, nabywcą własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie może być jakikolwiek podmiot prawa cywilnego²⁹. Obowiązki w zakresie przeniesienia własności nieruchomości, wynikające z umowy o dożywocie, mogą spoczywać tylko na osobie fizycznej z uwagi na charakter świadczenia wzajemnego, które może być przydatne tylko dla osoby fizycznej, oraz z uwagi na art. 908 § 3 k.c. Z art. 908 § 3 k.c. wynika, że nawet w przypadku, gdy dożywotnikiem jest inna osoba niż zbywca, zbywca musi być człowiekiem, w przeciwnym razie nie będzie mógł być uznany za osobę bliską dożywotnika, będącego osobą trzecią względem stron umowy o dożywocie.

W doktrynie charakter prawny prawa dożywocia jest sporny³⁰. Rozważano dopuszczalność uznania go za ograniczone prawo rzeczowe, prawo quasi-rzeczowe³¹, wierzytelność o rozszerzonej skuteczności, będącą elementem treści zobowiązania realnego. Obecnie za utrwalony należy uznać trafny pogląd, że prawo dożywocia ma charakter obligacyjny³², jest wierzytelnością o rozszerzonej skuteczności. Od-

²⁶ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.) – dalej u.k.w.h.

²⁷ Dz.U. z 2015 r. poz. 233 ze zm. – dalej pr. up.

²⁸ Dz.U. poz. 978 ze zm.

²⁹ F. Błahuta, *Ograniczenia przeniesienia własności nieruchomości rolnej przy umowie o dożywocie*, „Palestra” 1968/1, s. 23.

³⁰ Przegląd stanowisk doktryny prezentują: Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 967; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, komentarz do art. 910, nb 2; por. również: Z. Truszkiewicz, *Jeszcze raz o rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia* [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. Gołaczyński, P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 654–655.

³¹ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 34.

³² S. Madaj, *Umowy o dożywocie pod rządami Kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1966/3, s. 333.

powiada ona w pewnym zakresie ogólnej charakterystyce zobowiązania realnego, ponieważ dłużnik dożywotnika jest identyfikowany poprzez przymiot właściciela nieruchomości obciążonej³³. Z uwagi jednak na zawarte w art. 910 § 1 k.c. odesłanie do przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych – uznaje się za zbędne sięganie po konstrukcję zobowiązania realnego przy objaśnianiu istoty dożywocia³⁴. Przyjęcie obligacyjnego charakteru prawa dożywocia jest uzasadnione w szczególności z tego powodu, że jest z nim skorelowany obowiązek spełniania świadczeń polegających na działaniu³⁵. Prawo do świadczeń polegających na zapewnieniu dożywotniego utrzymania oraz sprawieniu pogrzebu może przysługiwać jedynie osobie fizycznej. Charakter praw i obowiązków stron umowy o dożywocie, odnoszących się do świadczenia, które ma obowiązek spełnić nabywca nieruchomości, może rodzić analogiczne wątpliwości jak te, które wiążą się z określeniem charakteru prawa do renty i roszczeń o uiszczenie renty. Wyróżnienie prawa dożywocia oraz roszczeń o spełnienie poszczególnych świadczeń jest uzasadnione na tle umowy o dożywocie nie tylko w świetle argumentów o charakterze systemowym, wynikających z konstrukcji przelewu wierzytelności oraz przepisów o przelewie, lecz również w świetle art. 908 i 910 k.c. Za rozróżnieniem prawa dożywocia oraz roszczeń o spełnienie poszczególnych świadczeń przemawiają *mutatis mutandis* argumenty przemawiające za rozróżnieniem prawa do pobierania renty i roszczeń o uiszczenie renty³⁶.

Z art. 908 § 2 k.c. wyraźnie wynika, że sam ustawodawca rozróżnia prawo dożywocia jako prawo podmiotowe złożone i mogące się składać na jego treść prawa w postaci użytkowania, służebności mieszkania, innej służebności osobistej oraz prawo skorelowane z obowiązkiem spełniania powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku³⁷. Za rozróżnieniem tym przemawia również brzmienie art. 910 § 2 k.c.

Analogicznie do przypadku umowy renty należy uznać, że prawo dożywocia w zakresie, w jakim obejmuje ono jeszcze niewymagalne roszczenia o spełnienie świadczeń w postaci ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego lub roszczenia o powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku, jest wierzytelnością przyszłą. Za taką kwalifikacją prawa dożywocia w zakresie, w jakim obejmuje jeszcze niewymagalne roszczenia o spełnienie świadczeń, przemawia dodatkowo fakt, że wymagalność składających się na jego treść roszczeń zależy nie tylko od nadejścia terminu spełnienia świadczenia, lecz

³³ Por. odnośnie do ogólnej definicji zobowiązań realnych: A. Kubas, *Rozszerzona skuteczność wierzytelności*, „Studia Cywilistyczne” 1969, t. XIII–XIV wydany dla uczczenia pracy naukowej Jana Gwiazdomorskiego w siedemdziesięciolecie jego urodzin, s. 222–223.

³⁴ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 33.

³⁵ A. Bieranowski, *Jeszcze o charakterze prawnym stosunku dożywocia – uwagi de lege lata i de lege ferenda*, „Rejent” 2013/2, s. 23–27; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 967.

³⁶ B. Lackoroński, *Renta (art. 903–907 k.c.) w praktyce sądowej*, „Prawo w Działaniu” 2015/24, s. 113–152.

³⁷ Z ankiety badania, przeprowadzonego przez Ministerstwo Sprawiedliwości wśród notariuszy, wynikało, że w 1948 r. w 45% umów o dożywocie nabywca zobowiązany był do spełniania świadczeń okresowych, w 33% jego świadczenia polegały na ustanowieniu użytkowania na rzecz dożywotnika, a w 22% umowy o dożywocie były źródłem zarówno użytkowania nieruchomości przysługującego dożywotnikom, jak i prawa do uzyskiwania świadczeń okresowych. Por. A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów...*, s. 50. W latach 60. XX w. dożywocie w województwach północnych i środkowych polegało w przeważającej mierze na zapewnieniu dożywotniego utrzymania, jak należy rozumieć, poprzez spełnianie określonych świadczeń okresowych, a w województwach południowych dożywocie wiązało się z ustanawianiem na zbywanej nieruchomości dożywotniego użytkowania. Tak: W. Hans, *Dożywocie...*, s. 377.

również od tego, czy uprawniony dożyje tego terminu. W przypadku gdy uprawniony umiera, zobowiązanie wygasa razem z wierzytelnością w takim zakresie, w jakim miała ona charakter wierzytelności przyszłej. Uznanie prawa dożywocia w zakresie, w jakim obejmuje jeszcze niewymagalne roszczenia o spełnienie świadczeń za wierzytelność przyszłą, powoduje, że wraz z upływem terminów spełnienia świadczeń, wierzytelność ta traci w odpowiednim zakresie przymiot wierzytelności przyszłej i staje się wierzytelnością istniejącą. Ponadto, za kwalifikowaniem prawa dożywocia jako wierzytelności przyszłej przemawia fakt, że obowiązek spełnienia niektórych świadczeń może być uzależniony od zajścia zmiany w sytuacji dożywotnika – zmiana stanu zdrowia ma wpływ na obowiązek pomocy i pielęgnowania w chorobie dożywotnika – w przypadku gdy umowa o dożywocie została zawarta ze zdrowym zbywcą nieruchomości. Zmiana taka może nie nastąpić do śmierci dożywotnika, co spowoduje, że w tym zakresie wierzytelność nie przekształci się przed jej wygaśnięciem w wierzytelność istniejącą.

Powyższe oznacza, że prawo dożywocia w zakresie, w jakim jest ono wierzytelnością przyszłą ani objęte jej treścią przyszłe roszczenia majątkowe nie ulegają przedawnieniu³⁸. Wydaje się, że o prawie dożywocia w takim znaczeniu jest mowa w art. 912 k.c. Prawo dożywocia w zakresie, w jakim pozostaje wierzytelnością przyszłą, jest niezbywalne. Przymiot niezbywalności mają również istniejące już roszczenia o ustanowienie użytkowania, służebności mieszkania lub innej służebności osobistej. Za ich niezbywalnością przemawia jednak właściwość tych roszczeń, zdeterminowana niezbywalnością ograniczonych praw rzeczowych, do których one się odnoszą³⁹. Trafne jest stanowisko, zgodnie z którym zbywalna jest część wierzytelności wynikającej z umowy o dożywocie, obejmująca wymagalne roszczenia o spełnienie świadczeń powtarzających się w postaci pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku⁴⁰. W pozostałym zakresie wierzytelność wynikająca z umowy o dożywocie obejmuje najczęściej roszczenia ściśle związane z osobą dożywotnika i z tego powodu jest niezbywalna.

Prawo dożywocia obciąża nieruchomość zbywaną na podstawie umowy o dożywocie. Do tego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych. Słowo „obciążenie”, użyte w art. 910 § 1 zd. 2 k.c., należy rozumieć nie w znaczeniu czasownikowym, lecz rzeczownikowym. Za takim jego rozumieniem przemawia w szczególności zakres odesłania, obejmujący wszystkie przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych, a nie tylko przepisy o ustanowieniu tych praw. W konsekwencji należy przyjąć, że zgodnie z art. 910 § 1 zd. 2 k.c. do obciążenia w postaci prawa dożywocia stosuje się odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych.

³⁸ Tak również: W. Hans, *Dożywocie...*, s. 380; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 47; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 975; L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 818, nb 14; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 2, którzy nieprzedawnialność prawa dożywocia wywodzą z jego natury.

³⁹ Por. uzasadnienie orzeczenia SN z 10.05.1968 r., I CR 160/68, OSNC 1969/2, poz. 34, w którym uznano za niezbywalne „prawo do korzystania z łąki”, które mogło stanowić użytkowanie.

⁴⁰ S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 1009; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 46 i 47; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 964; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 912, nb 2; por. również A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar) w projekcie polskiego kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1930/1, s. 111.

Zgodnie z art. 910 § 1 k.c. prawo dożywocia obciąża nieruchomości jednocześnie z przejściem jej własności na nabywcę. To „podwójne rozporządzenie”, jakie dokonuje się w wyniku przeniesienia własności na podstawie umowy o dożywocie, nie oznacza, że nie może być zawarta umowa o dożywocie wyłącznie o skutku obligacyjnym⁴¹. W przypadku gdy mamy do czynienia z umową o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym, rodzi się pytanie, kiedy powstaje prawo dożywocia. W świetle art. 910 § 1 k.c. uzasadniona jest odpowiedź, że najpóźniej w momencie zawarcia umowy rozporządzającej własnością nieruchomości w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. Nie ma przeszkód, aby w umowie o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym zastrzec, że obowiązek zapewnienia dożywnego utrzymania zbywcy powstaje już wskutek jej zawarcia. W okresie pomiędzy zawarciem umowy o dożywocie o skutku wyłącznie zobowiązującym a zawarciem umowy rozporządzającej prawo dożywocia nie ma przymiotu rozszerzonej skuteczności (art. 910 k.c.). Wątpliwości może również budzić dopuszczalność, a zwłaszcza celowość ujawnienia w tym okresie prawa dożywocia w księdze wieczystej. W takim przypadku zawarcie umowy rozporządzającej w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie będzie powodować, poza przejściem własności nieruchomości, wzmocnienie uprawnień zbywcy do uzyskania świadczenia w postaci dożywnego utrzymania, gdyż zaczną one obciążać zbywaną nieruchomość. Z tą chwilą celowe staje się ujawnienie prawa dożywocia w księdze wieczystej.

W przypadku gdy umowa o dożywocie jest zawarta przez więcej niż jeden podmiot po stronie nabywców, ich odpowiedzialność za spełnienie świadczenia na rzecz dożywnika jest solidarna. W okresie, w którym umowa o dożywocie wywołuje jedynie skutki obligacyjne, źródłem solidarności długu nabywców nieruchomości jest art. 380 § 2 k.c. ze względu na fakt, że świadczenie dożywnika w postaci przeniesienia własności nieruchomości ma charakter niepodzielny. W przypadku gdy na podstawie umowy o dożywocie lub w wykonaniu wynikającego z niej zobowiązania własność nieruchomości zostanie nabyta przez więcej niż jeden podmiot, ich odpowiedzialność względem dożywnika jest solidarna na podstawie art. 910 § 2 zd. 2 k.c.

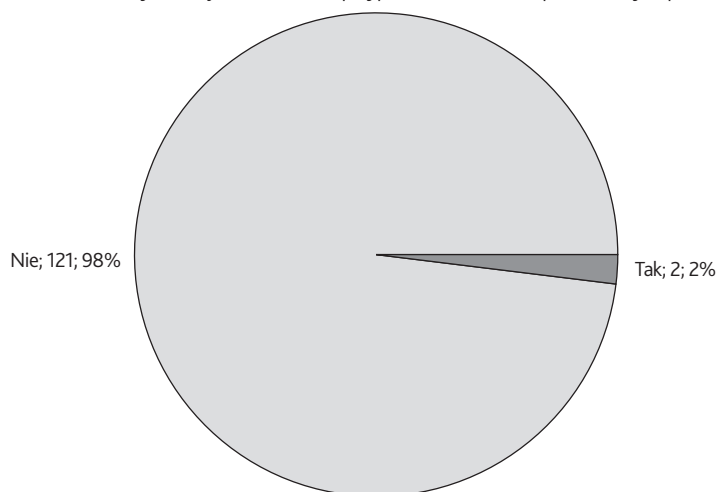
W świetle art. 908 § 1 k.c. oczywiste jest, że prawo dożywocia może być nabyte przez zbywcę nieruchomości. Zgodnie z art. 908 § 3 k.c. prawo dożywocia można zastrzec także na rzecz osoby bliskiej. Słowa „także”, użytego w tym przepisie, nie należy traktować jako podstawy do wniosku, że umowa o dożywocie zawsze musi prowadzić do nabycia prawa dożywocia przez zbywcę nieruchomości, a może prowadzić do nabycia prawa dożywocia także przez osobę trzecią, będącą osobą bliską zbywcy. Za dopuszczalne należy uznać zawarcie umowy o dożywocie, na podstawie której prawo dożywocia zostanie nabyte wyłącznie przez osobę trzecią, stanowiącą osobą bliską zbywcy nieruchomości⁴². W analizowanej próbie statystycznej dożywocie na rzecz osoby bliskiej występowało bardzo rzadko. Miało to miejsce w 2% przypadków.

⁴¹ Por. Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 49; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 960–961.

⁴² Por. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 3.

Wykres 4.

Dożywocie na rzecz osoby bliskiej – 2014. Liczba przypadków i ich udział procentowy w próbie



Źródło: opracowanie własne.

2. Dożywocie umowne i dożywocie ustawowe; forma umowy o dożywocie i umowy zmieniającej**a) Uwagi wprowadzające**

Ze względu na źródło, z którego wynika prawo dożywocia, możliwe jest wyróżnienie umownego i ustawowego prawa dożywocia. Przepisy Kodeksu cywilnego odnoszą się wprost do prawa dożywocia wynikającego z umowy, której *essentialia negotii* są wskazane w art. 908 k.c. W systemie prawa znajdują się jednak również przepisy pozwalające na wyróżnienie prawa dożywocia ustawowego. Istotą takiego dożywocia jest to, że powstaje ono *ex lege*, wskutek zaistnienia zdarzenia prawnego, z którym przepis prawa wiąże skutek w postaci powstania dożywocia niezależnie od skuteczności umowy o dożywocie albo niezależnie od faktu jej zawarcia. Dożywocie ustawowe mogło powstać na podstawie art. 8 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁴³.

b) Dożywocie umowne; forma umowy o dożywocie i umowy zmieniającej

Umowne prawo dożywocia powstaje wskutek zawarcia umowy o dożywocie bez względu na to, czy umowa o dożywocie wywołuje skutek zobowiązująco-rozporządzający, czy też wyłącznie skutek obligacyjny. Bez względu na to, z jakim charakterem umowy o dożywocie mamy do czynienia, każda musi być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). W przeciwieństwie do regulacji zawartej w art. 600 k.z.⁴⁴,

⁴³ Dz.U. poz. 250 – dalej u.u.w.g.r.

⁴⁴ Zgodnie z art. 600 k.z.: „Umowa o dożywocie powinna być pod nieważnością zawarta w formie aktu notarialnego”.

który zastrzegł formę aktu notarialnego wprost dla całej umowy o dożywocie ze względu na wagę interesów dożywnika i konieczność zabezpieczenia go przed lekkomyślnym zawieraniem tego rodzaju umów, a nie tylko ze względu na fakt przenoszenia własności nieruchomości⁴⁵, w Kodeksie cywilnym konieczność zachowania formy aktu notarialnego wywodzi się z art. 158, odnoszącego się do umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości i przenoszących tę własność⁴⁶.

Przedmiotem rozbieżnych stanowisk jest zagadnienie, czy umowa zmieniająca umowę o dożywocie musi być zawarta również w formie aktu notarialnego. Na tle Kodeksu zobowiązań SN wyraził pogląd, zgodnie z którym umowa zmieniająca umowę o dożywocie powinna być zawarta w formie aktu notarialnego⁴⁷. Stanowisko to zostało uznane za nieaktualne na tle Kodeksu cywilnego ze względu na to, że w świetle przepisów tej ustawy konieczność zachowania formy aktu notarialnego dla umowy o dożywocie jest pochodną faktu, iż jest to umowa przenosząca własność nieruchomości⁴⁸. W konsekwencji uznano, że umowa zmieniająca umowę o dożywocie w zakresie świadczeń przysługujących dożywnikowi, wymaga jedynie zachowania formy pisemnej (art. 77 k.c.)⁴⁹. Sąd Najwyższy na tle Kodeksu cywilnego wydaje się jednak podtrzymywać stanowisko wyrażone na tle Kodeksu zobowiązań, zgodnie z którym wszystkie elementy umowy o dożywocie muszą być objęte aktem notarialnym⁵⁰. Konsekwencją przyjęcia takiego stanowiska jest również pogląd, zgodnie z którym zmiana lub uzupełnienie umowy o dożywocie w jakimkolwiek zakresie wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 77 § 1 k.c.)⁵¹. Należy jednak wskazać, że w orzecznictwie sądów powszechnych zdarzają się przypadki, w których przyjmuje się, iż do zmiany umowy o dożywocie w zakresie, w jakim określa ona obowiązki nabywcy względem dożywnika, doszło *per facta concludentia* lub w drodze ustnie zawartego porozumienia⁵². Przy wszystkich wątpliwościach wiążących się z przyjęciem któregośkolwiek z powyższych stanowisk, za bardziej uzasadnione – w szczególności w świetle art. 910 § 1 w zw. z art. 248 § 1 i art. 245 § 2 k.c., obligacyjnego charakteru prawa dożywocia, funkcji umowy o dożywocie oraz ochronnego względem dożywnika charakteru przepisów o dożywociu (art. 910 k.c.) – należy uznać stanowisko, zgodnie z którym do skutecznego zawarcia umowy o zmianie umowy o dożywocie niezbędne jest zachowanie formy aktu notarialnego.

W związku z tym, że do prawa dożywocia – zgodnie z art. 910 § 1 k.c. – stosuje się odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych, wątpliwości w świetle art. 245 § 2 k.c. może budzić stwierdzenie, zgodnie z którym obowiązek zachowania formy aktu notarialnego wynika jedynie z faktu, że umowa o dożywocie

⁴⁵ J. Korzonek [w:] J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań...*, t. 1, s. 1201; por. również uwagi do projektu Kodeksu zobowiązań A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar)...*, s. 110.

⁴⁶ S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 7; L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 817, nb 1.

⁴⁷ Orzeczenie SN z 11.02.1958 r., 4 CR 946/57, Legalis.

⁴⁸ S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1758; por. również: K. Mularski [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz do art. 450–1088*, red. M. Gutowski, Warszawa 2016, komentarz do art. 908, nb 6.

⁴⁹ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 53–54; S. Rejman, [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1758.

⁵⁰ Uchwała SN z 22.05.2009 r., III CZP 21/09, OSNC 2010/1, poz. 13.

⁵¹ Zgodnie z zasadą tożsamości formy czynności zmieniającej lub uzupełniającej: J. Pisuliński, *Forma czynności następczych* [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego, własności intelektualnej i prawa prywatnego międzynarodowego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Bogusławowi Gawlikowi*, red. J. Pisuliński, P. Tereszkiwicz, F. Zoll, Warszawa 2012, s. 102.

⁵² Miało to miejsce w szczególności w sprawie rozstrzygniętej przez SR w Gliwicach w wyroku z 28.10.2014 r., I C 350/13, zawartym w analizowanej próbie statystycznej.

jest umową zobowiązująco-rozporządzającą lub zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości. Konieczność zachowania formy aktu notarialnego dla umowy o dożywocie w zakresie, w jakim na jej podstawie powstaje prawo dożywocia, może wynikać również z art. 245 § 2 w zw. z art. 910 § 1 k.c. W zakresie odesłania wynikającego z art. 910 § 1 k.c. znajduje się również art. 248 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym i właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi. W związku z tym, że zmiana treści prawa dożywocia, ukształtowanej w umowie o dożywocie, stanowiącej podstawę jego powstania, wymaga zmiany tej umowy z uwagi na obligacyjny charakter tego prawa⁵³, obowiązek zachowania formy aktu notarialnego wynika nie tylko z art. 77 § 1 w zw. z art. 158 k.c., lecz również z art. 77 § 1 w zw. z art. 248 § 1 i art. 245 § 2 k.c., stosowanych odpowiednio na gruncie umowy o dożywocie do oświadczeń woli obu stron zawierających umowę o jej zmianie.

Ponadto należy wskazać, że dopuszczenie dokonywania zmian umowy o dożywocie w formach mniej solennych niż akt notarialny mogłoby prowadzić do iluzorycznego charakteru szczególnej ochrony praw dożywotnika, wynikającej w szczególności z art. 910 k.c. oraz art. 7 pkt 2 u.k.w.h. Ze szczególną intensywnością ochrony wierzytelności dożywotnika, wynikającej z umowy o dożywocie, nie korespondowałby brak formalnych zabezpieczeń przed nie zawsze uświadomianym pozbywaniem się części praw składających się na prawo dożywocia, w szczególności wskutek zawierania *per facta concludentia*, w drodze ustnych lub zawieranych w zwykłej formie pisemnej porozumień.

Powyżej wskazane wątpliwości i rozbieżności powinny być przesądzone albo w wyniku interwencji ustawodawcy, polegającej na wprowadzeniu do przepisów o dożywociu odpowiednika art. 600 k.z., albo poprzez podjęcie stosownego rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy w powiększonym składzie.

Niezależnie od tego, w jakim kierunku zostanie rozstrzygnięta powyższa wątpliwość dotycząca formy umowy zmieniającej umowę o dożywocie, należy stwierdzić, że ani forma pisemna z datą pewną, ani zwykła forma pisemna, ani tym bardziej mniej solenne formy nie są wystarczające do skutecznej zmiany umowy o dożywocie w zakresie, w jakim kształtuje ona treść prawa dożywocia ujawnionego w księdze wieczystej. Umowa zmieniająca treść prawa dożywocia wpisanego do księgi wieczystej nieruchomości wymaga bowiem zachowania co najmniej formy z podpisem notarialnie poświadczonym, zastrzeżonej dla dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księgach wieczystych (art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 248 § 1 oraz art. 910 § 2 zd. 2 k.c.).

c) Dożywocie ustawowe

Na podstawie art. 8 u.u.w.g.r. prawo dożywocia mogło powstać *ex lege* niezależnie od skuteczności umowy o dożywocie. Zgodnie z tym przepisem „jeżeli rolnik nabył

⁵³ Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego jest uznawana za rozporządzenie tym prawem. Tak: K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, t. 1, komentarz do art. 248, nb 2. Takie stwierdzenie uzasadnia wniosek, zgodnie z którym umowa zmieniająca treść prawa rzeczowego nie jest umową zmieniającą umowę o jego ustanowieniu. Argumentem przemawiającym za takim wnioskiem jest również bezpośredni charakter ograniczonych praw rzeczowych, czego nie można powiedzieć o prawie dożywocia. Por. K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, t. 1, komentarz przed art. 244, nb 17.

własność nieruchomości, którą objął w posiadanie na podstawie umowy o dożywocie zawartej bez zachowania formy prawem przewidzianej, a dożywotnik żyje w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, z mocy prawa powstaje na rzecz dożywotnika prawo dożywocia, do którego stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. Treść dożywocia ustala się według tej umowy”.

Odpowiednie stosowanie przepisów o dożywociu umownym do dożywocia ustawowego uregulowanego w art. 8 u.u.w.g.r. oznacza, że niektóre przepisy można stosować bez zmian (art. 910 § 2, art. 911, 912 i art. 913 § 1 k.c.), a niektóre z odpowiednimi modyfikacjami (art. 908, art. 910 § 1, art. 913 § 2 i art. 914 k.c.)⁵⁴. Odpowiednie stosowanie art. 913 § 2 k.c. do dożywocia ustawowego zostało przesądzone w orzecznictwie Sądu Najwyższego⁵⁵. W orzecznictwie przyjmuje się, że wskutek orzeczenia rozwiązującego dożywocie ustawowe – własność nieruchomości przechodzi na dożywotnika⁵⁶.

3. Dożywocie w świetle regulacji o księgach wieczystych; problematyka pierwszeństwa

Prawo dożywocia obciąża nieruchomość, której własność jest przenoszona na podstawie umowy o dożywocie lub w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym (art. 910 § 1 k.c.). Prawo dożywocia może być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako prawo osobiste na podstawie art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.

W świetle art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h. prawo dożywocia jest innym prawem podlegającym ujawnieniu w dziale trzecim księgi wieczystej zbywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 7 pkt 2 u.k.w.h. przeciwko prawu dożywocia nie działa rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, że prawo dożywocia jest skuteczne względem każdego nabywcy nieruchomości niezależnie od tego, czy zostanie ono ujawnione w księdze wieczystej. W konsekwencji nabywca nieruchomości nie może powoływać się na brak wpisu prawa dożywocia w księdze wieczystej jako podstawy uzasadniającej nabycie nieruchomości bez obciążenia tym prawem niezależnie od tego, czy był w dobrej, czy w złej wierze⁵⁷. Celem art. 7 pkt 2 u.k.w.h. jest wzmocnienie ochrony prawa dożywocia⁵⁸. Oznacza to, że nieprawidłowe jest wywodzenie z tego przepisu wniosku, zgodnie z którym nabywca nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie nie korzysta z ochrony

⁵⁴ E. Kawala, *O dożywociu słów kilka*, „Palestra” 1986/3, s. 14; takie stanowisko w odniesieniu do art. 908, art. 910 § 2, art. 913 i 914 k.c. prezentuje również: A. Oleszko, *Zakres stosowania przepisów Kodeksu cywilnego o umowie dożywocia i darowizny w wypadku nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych*, „Nowe Prawo” 1975/10–11, s. 1402–1403.

⁵⁵ Uchwały SN: z 8.05.1975 r., III CZP 31/75, OSNC 1976/2, poz. 32; z 4.07.1997 r., III CZP 31/97, OSNC 1998/1, poz. 2; pogląd ten odrzucał: Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 973, który uważał, że art. 913 § 2 k.c. nie ma zastosowania w przypadkach, w których podstawą nabycia własności nieruchomości przez zobowiązanego względem dożywotnika był przepis prawa lub orzeczenie sądu np. o zniesieniu współwłasności.

⁵⁶ Uchwała SN z 4.07.1997 r., III CZP 31/97; wyrok SN z 9.11.2000 r., II CKN 342/00, LEX nr 52616.

⁵⁷ Wyrok SN z 12.08.1999 r., I CKN 118/98, LEX nr 1216909; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 136.

⁵⁸ B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 218.

wynikającej z art. 5 u.k.w.h. (rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych)⁵⁹. Powyższe stwierdzenia mają również zastosowanie *mutatis mutandis* do rozstrzygnięcia kolizji pomiędzy innymi prawami do nieruchomości, których wykonywanie może powodować uszczerbek dla prawa dożywocia.

Wyłączenie stosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie powoduje, że do rozstrzygnięcia pierwszeństwa pomiędzy prawami dożywocia przysługującymi różnym osobom, a obciążającymi jedną nieruchomość nie stosuje się przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W konsekwencji w przypadku, gdy mamy do czynienia z kolizją pomiędzy prawami dożywocia – ujawnionym i nieujawnionym w księdze wieczystej – pierwszeństwo ma prawo ujawnione (art. 20 ust. 1 w zw. z art. 11 u.k.w.h.). O pierwszeństwie praw dożywocia wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Zgodnie z art. 29 u.k.w.h. wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku. W przypadku gdy wnioski o ujawnienie dwóch różnych praw dożywocia, przysługujących dwóm dożywcotnikom w stosunku do tej samej nieruchomości, zostały złożone równocześnie, prawa te mają równe pierwszeństwo (art. 12 ust. 2 w zw. z art. 20 ust. 1 u.k.w.h.).

Wydaje się, że do ustalenia skutków pierwszeństwa praw dożywocia, przysługujących różnym osobom, a obciążających jedną nieruchomość, należy na podstawie art. 910 § 1 k.c. odpowiednio stosować art. 249 § 1 k.c. Oznacza to, że prawo dożywocia powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa dożywocia powstałego wcześniej. W przypadku praw dożywocia ujawnionych w księdze wieczystej – zgodnie z art. 249 § 2 k.c. w zw. z art. 12 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 u.k.w.h. – liczy się data złożenia wniosku o wpis, a nie data powstania prawa dożywocia. Należy jednak podkreślić, że nawet w przypadku, w którym mamy do czynienia z kolizją praw dożywocia przysługujących różnym osobom, a obciążających tę samą nieruchomość, niemała część uprawnień określonych w art. 908 § 1 k.c. będzie mogła być wykonywana przez poszczególnych dożywcotników bez uszczerbku dla pozostałych.

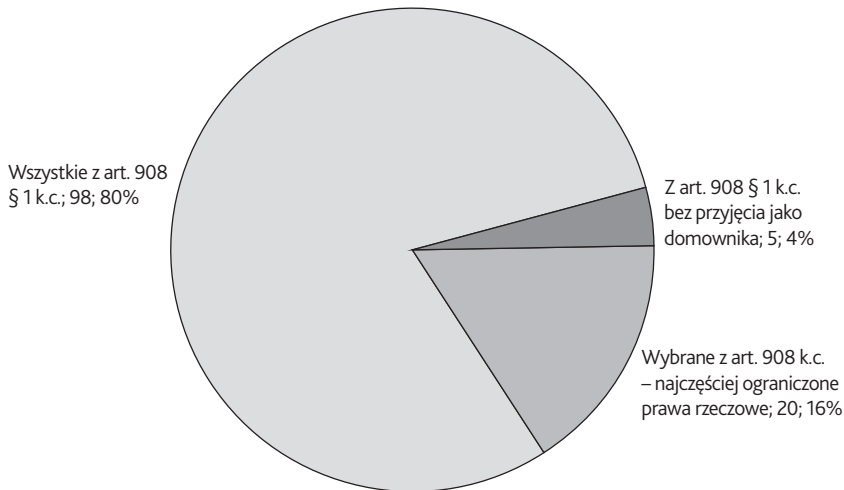
4. Świadczenia będące przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

Na podstawie umowy o dożywocie zbywca nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę. Z obowiązkiem tym skorelowane jest roszczenie nabywcy o jego wykonanie. Natomiast nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywcotnie utrzymanie poprzez spełnianie świadczeń ciągłych lub okresowych do śmierci dożywcotnika oraz sprawić dożywcotnikowi pogrzeb – to ostatnie jest świadczeniem jednorazowym. Postanowienia umowy odnoszące się do tych świadczeń są przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*), a ich występowanie w umowie pozwala na stwierdzenie, czy mamy *in concreto* do czynienia z umową o dożywocie, czy też z inną umową. W umowach o dożywocie, występujących w sprawach należących do analizowanej próby statystycznej, świadczenia najczęściej określano poprzez wyraźne odwołanie się do art. 908 § 1 k.c. albo poprzez wierne powtórzenie treści tego przepisu.

⁵⁹ Wyrok SN z 12.08.1999 r., I CKN 118/98.

Wykres 5.

Świadczenie z umowy o dożywocie – 2014. Liczba przypadków i ich udział procentowy w próbie



Źródło: opracowanie własne.

Zobowiązanie do spełniania świadczeń będących przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie powstaje już wskutek zawarcia umowy o dożywocie (*solo consensu*). Z tego powodu umowa o dożywocie ma charakter konsensualny⁶⁰, a jej skuteczność nie jest uzależniona od wpisu prawa dożywocia i nabycia własności w księdze wieczystej z uwagi na deklaracyjny charakter takiego wpisu.

Odnosząc się do świadczeń, do których spełnienia zobowiązany jest nabywca nieruchomości, należy zauważyć, że *prima facie* może budzić wątpliwości, czy świadczenie polegające na sprawieniu dożywnikowi pogrzebu jest elementem przedmiotowo istotnym umowy o dożywocie. Wątpliwości te są jednak nieuzasadnione.

Za uznaniem świadczenia w postaci sprawienia dożywnikowi pogrzebu za element przedmiotowo istotny umowy o dożywocie może przemawiać przede wszystkim redakcja art. 908 § 1 k.c. W świetle tego przepisu nie budzi wątpliwości, że do elementów przedmiotowo istotnych umowy o dożywocie należy zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości oraz zapewnienia zbywcy dożywnego utrzymania. Dla rozpatrywania możliwości stwierdzenia, że sprawienie dożywnikowi pogrzebu jest samodzielnym, przedmiotowo istotnym elementem umowy o dożywocie, przesądzające znaczenie ma ustalenie, czy zawarte w art. 908 § 1 k.c. „w braku odmiennej umowy” odnosi się do tego świadczenia. W tym fragmencie art. 908 § 1 k.c. ustawodawca wyraźnie dopuszcza możliwość ustalenia przez strony umowy o dożywocie odmiennego katalogu świadczeń mających na celu zapewnienie utrzymania dożywnikowi. Może to powodować, że wśród świadczeń mających na celu zapewnienie dożywnikowi utrzymania nie znajdują się niektóre świadczenia albo nie znajdzie się żadne ze świadczeń wskazanych w art. 908 § 1 k.c. W świetle tego przepisu nie można wykluczyć dopuszczalności ograniczenia obowiązków

⁶⁰ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 963; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 7.

nabywcy do zapewnienia dożywnikowi możliwości spędzania wakacji letnich i zimowych w określony sposób albo profilaktycznych wyjazdów do sanatoriów bez związku z jego chorobami. W związku z tym, że przedmiotowo istotny element określonej umowy jest jej obligatoryjnym postanowieniem w każdym przypadku, nie może nim być zastrzeżenie odnoszące się do świadczenia, które może, lecz nie musi występować w poszczególnych umowach o dożywocie zależnie od woli stron.

Analiza art. 908 § 1 k.c. wskazuje na uzasadnione wątpliwości, jakie wiążą się z uznaniem, że zawarte w tym przepisie wyrażenie „w braku odmiennej umowy” odnosi się również do świadczenia polegającego na sprawieniu dożywnikowi pogrzebu. Należy bowiem wskazać, że przykładowe wyliczenie świadczeń, następujące po wyrażeniu „w braku odmiennej umowy”, bez wątpienia ma na celu egzemplifikację tego, na czym może polegać świadczenie w postaci „zapewnienia dożywniego utrzymania”. Trudno jednak uznać świadczenie w postaci sprawienia pogrzebu dożywnika za świadczenie stanowiące element zapewnienia mu dożywniego utrzymania. W konsekwencji możliwy jest wniosek, że wyrażenie „w braku odmiennej umowy” nie odnosi się do świadczenia polegającego na sprawieniu dożywnikowi pogrzebu.

Za uznaniem postanowienia umowy o dożywocie, określającego świadczenie polegające na sprawieniu dożywnikowi pogrzebu, za *essentialium negotii* przemawia również fakt, że charakterystyczną cechą umowy o dożywocie jest to, iż określone w niej świadczenia mają na celu nie tylko zaspokojenie potrzeb alimentacyjnych dożywnika, lecz również sprawienie mu pogrzebu. Świadczenie to wydaje się stanowić najważniejszą różnicę dzielącą umowę o dożywocie i umowę renty. Wprawdzie świadczenia będące przedmiotem zobowiązań wynikających z każdej z tych umów różnią się przede wszystkim w przypadku, gdy nabywca nieruchomości jest zobowiązany do przyjęcia zbywcy jako domownika, zapewnienia mu odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie. Takie świadczenia nie mogą być bowiem głównym przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy renty. Należy jednak zauważyć, że strony umowy o dożywocie mogą zastrzec, żeby nabywca, zamiast spełniać te świadczenia w naturze własnym staraniem, pokrył koszty ich zapewnienia dożywnikowi przez zapłatę do jego rąk lub do rąk osób spełniających te świadczenia w naturze na rzecz dożywnika. W takiej sytuacji umowa o dożywocie jest bardzo podobna do umowy renty. W konsekwencji nie w każdym przypadku świadczenie w postaci przyjęcia zbywcy jako domownika, zapewnienia mu odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie pozwala na jednoznaczne odróżnienie umowy o dożywocie od umowy renty, aczkolwiek może ono stanowić istotną okoliczność, przemawiającą za dopuszczalnością zakwalifikowania umowy *in concreto* jako umowy o dożywocie⁶¹. Poza tym należy zauważyć, że obowiązek nabywcy nieruchomości spełnienia świadczenia w postaci sprawienia dożywnikowi pogrzebu pozwala odróżnić zobowiązanie z umowy o dożywocie od zobowiązania wynikającego z umowy renty przez to, że aktualizuje się on dopiero po śmierci dożywnika. Zobowiązanie wynikające z umowy renty wygasa bowiem wraz ze śmiercią uprawnionego w ten sposób, że po jego śmierci nie istnieje obowiązek uiszczania kolejnych rent, a tym samym roszczenie o ich spełnienie nie może stać się wymagalne.

⁶¹ Por. wyrok SR w Starachowicach z 23.10.2014 r., I C 90/14, zawarty w analizowanej próbie statystycznej.

Za uznawaniem świadczenia polegającego na sprawieniu zbywcy nieruchomości pogrzebu za *essentialium negotii* umowy o dożywocie przemawia również art. 915 k.c. Przepis ten odnosi się do umowy niebędącej umową o dożywocie, na podstawie której nabywca nieruchomości zobowiązuje się w celu zapewnienia dożywotniego utrzymania zbywcy obciążyć nieruchomość użytkowaniem z ograniczeniem jego wykonania do części nieruchomości. Różnicą dzielącą te umowy jest typowy zakres świadczenia polegającego na zapewnieniu dożywotniego utrzymania, do którego spełnienia zobowiązuje się nabywca nieruchomości, określony w art. 908 i 915 k.c. Należy jednak wskazać, że wobec dopuszczalności znacznego ograniczenia świadczeń będących przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, najważniejszą i zawsze występującą różnicą w istocie dzielącą te dwie umowy jest świadczenie polegające na sprawieniu pogrzebu, do którego spełnienia jest zobowiązany jedynie nabywca nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie.

Powyższe oznacza, że umowa, która nie obejmuje postanowienia zobowiązującego do przeniesienia własności nieruchomości, zapewnienia dożywotnikowi utrzymania oraz sprawienia dożywotnikowi pogrzebu, nie stanowi umowy o dożywocie.

W doktrynie i orzecnictwie został sformułowany pogląd, zgodnie z którym zakres obowiązków nabywców nieruchomości, określony w umowie o dożywocie, powinien być taki, aby dożywotnik nie musiał poszukiwać środków utrzymania dodatkowo gdzie indziej⁶². Takie stwierdzenie może być jednak rozumiane dwojako. Jeśli stwierdzenie to miało na celu podkreślenie, że świadczenia nabywcy, określone w umowie o dożywocie, nie mogą udaremnić osiągnięcia jej alimentacyjnego celu, polegającego na zapewnieniu rzeczywistej możliwości zaspokojenia całości lub części potrzeb dożywotnika, to nie można odmówić mu zasadności. Przyjęcie takiego stanowiska może jednak również uzasadniać wniosek, że nie jest możliwe zawarcie umowy o dożywocie, na podstawie której dożywotnik będzie uzyskiwać świadczenia zaspokajające jedynie niektóre z jego potrzeb alimentacyjnych. Powodowałoby to w szczególności brak możliwości zawarcia kilku umów o dożywocie z kilkoma nabywcami różnych nieruchomości należących do dożywotnika, na podstawie których każdy z nabywców zobowiązany byłby zapewnić mu utrzymanie w ograniczonym zakresie. Taki rezultat przyjętego stanowiska wydaje się niemożliwy do zaakceptowania i może świadczyć o konieczności – przynajmniej w pewnych przypadkach – odrzucenia powyższego stwierdzenia.

Zależnie od tego, do spełniania jakich świadczeń zobowiązany jest nabywca nieruchomości, jego świadczenie może polegać na przenoszeniu własności pieniędzy⁶³ lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, świadczeniu usług albo spełnianiu świadczenia, które zobowiązany jest spełnić wynajmujący na rzecz najemcy lokalu. Świadczeniem, do którego spełnienia może być zobowiązany nabywca, jest ustanowienie użytkowania,

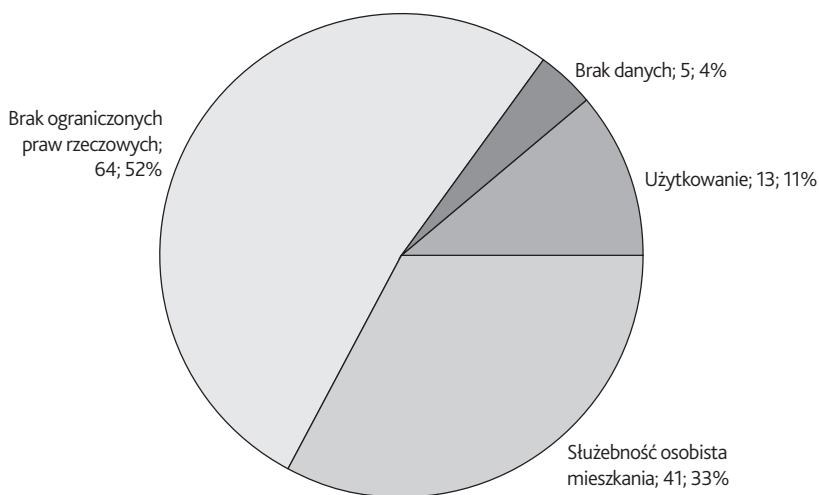
⁶² S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 1004; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1757; M. Kaliński [w:] A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 289; J. Korzonek, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 28 czerwca 1945 r.*, CI 5/45, „Państwo i Prawo” 1946/7–8, „Dodatek Cywilistyczny Poświęcony Wykładni i Praktyce Prawa oraz Procesu Cywilnego” 1946/3–4, s. 187; E. Skowrońska-Bocian, M. Wąrciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 2; orzeczenie SN z 28.06.1945 r., CI 5/45, ZbO 1945–1946/1, poz. 1, s. 7–9, Legalis; wyrok SN z 9.05.2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125.

⁶³ Por. A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar)...*, s. 107; na tle Kodeksu cywilnego w doktrynie został wyrażony pogląd, że świadczenie pieniężne lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, będące przedmiotem umowy o dożywocie, może mieć tylko charakter uboczny. Tak: W. Zabągło, *Treść dożywocia...*, s. 1085.

służebności mieszkania lub innej służebności osobistej obciążającej nieruchomości będącą przedmiotem umowy o dożywocie (art. 908 § 2 k.c.). Należy jednak wskazać, że w umowach o dożywocie, występujących w zbadanych sprawach, świadczenia polegające na ustanowieniu na rzecz dożywotników ograniczonych praw rzeczowych, obciążających zbywaną nieruchomość, w większości przypadków nie występowały. Przyczyny takiego stanu rzeczy mogą być co najmniej dwojakie. Z jednej strony może to być wynikiem uznawania za zbędne ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych wobec rozszerzonej skuteczności uprawnień składających się na prawo dożywocia. Z drugiej strony może to być wynikiem dążenia do obciążania zbywanej nieruchomości w jak najmniejszym stopniu. Jeśli to druga ze wskazanych przyczyn powoduje, że strony umowy o dożywocie nie obciążają zbywanej nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, przemawia to za utrzymywaniem regulacji zapewniającej zwiększoną ochronę dożywotnikom (rozszerzoną skuteczność ich uprawnień). W kilku sprawach nie było możliwości stwierdzenia, czy w umowie o dożywocie były ustanowione ograniczone prawa rzeczowe. Brak możliwości stwierdzenia w konkretnej sprawie, czy w umowie o dożywocie były ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wynikał z niezłożenia umowy do akt postępowania przez żadną ze stron.

Wykres 6.

Ograniczone prawa rzeczowe w umowie o dożywocie – 2014. Liczba przypadków i ich udział procentowy w próbie



Źródło: opracowanie własne.

W odróżnieniu od umowy renty alimentacyjnej, na podstawie której zobowiązany do jej uiszczania spełnia świadczenie okresowe, nabywca nieruchomości zobowiązany do spełniania świadczeń o charakterze alimentacyjnym może być zobowiązany do spełniania zarówno świadczeń okresowych, ciągłych, jak i jednorazowych⁶⁴. W przypadku gdy świadczenie nabywcy nieruchomości w jakimkolwiek zakresie polega na przenoszeniu własności pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie stanowi *causae*

⁶⁴ S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1759.

solvendi, warunkującą skuteczność przeniesienia własności⁶⁵. Umowa o dożywocie nie jest wymieniona wprost w art. 155 § 1 k.c. Przepis ten odnosi się do umowy o dożywocie w zakresie, w jakim jest w nim mowa o „innej umowie zobowiązującej do przeniesienia własności”. Do nabycia własności pieniędzy oraz rzeczy oznaczonych co do gatunku przez dożywnika niezbędne jest przeniesienie na niego ich posiadania (art. 155 § 2 k.c.).

Świadczenie dożywnika, o ile jest on zbywcą nieruchomości, co nie jest konieczne w świetle art. 908 § 3 k.c., polega na przeniesieniu własności lub udziału we współwłasności nieruchomości⁶⁶. W takim przypadku za przedmiot obciążenia należy uznać idealną część rzeczy⁶⁷. W orzecznictwie Sądu Najwyższego może być uznana za przesadzoną dopuszczalność ustanawiania użytkowania na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności⁶⁸. Za nieaktualny należy uznać pogląd, zgodnie z którym na podstawie umów o dożywocie dotyczących udziału we współwłasności nie można ustanawiać użytkowania ograniczonego do części nieruchomości (art. 908 § 2 k.c.). Na podstawie umowy o dożywocie możliwe jest również przeniesienie udziału we współwłasności nieruchomości wchodzącej w skład spadku, jednak obciążenie takiej nieruchomości prawem dożywocia wymaga zgody wszystkich spadkobierców (art. 1036 k.c.)⁶⁹. Przedmiotem świadczenia, polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości, może być bez wątpienia jakakolwiek nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., w tym w szczególności nieruchomość stanowiąca przedmiot odrębnej własności lokalu⁷⁰ w rozumieniu ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali⁷¹. W doktrynie dominuje pogląd, zgodnie z którym dopuszczalne jest również zawarcie umowy o dożywocie, w której świadczenie dożywnika polega na przeniesieniu użytkowania wieczystego⁷². Pogląd ten jest jednak podawany w wątpliwość⁷³. Przesądzenie tej kwestii w sposób jednoznaczny wymagałoby odpowiedniej interwencji legislacyjnej w przepisy o użytkowaniu wieczystym albo w przepisy o umowie o dożywocie.

Nie budzi wątpliwości, że nie jest umową o dożywocie umowa, na podstawie której dochodzi do przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego⁷⁴. Wynikający z danych empirycznych znaczny i systematyczny od 2007 r.

⁶⁵ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 962.

⁶⁶ S. Madaj, *Umowy o dożywocie...*, s. 334–335; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 70–72; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 4 i 6; wyrok SN z 30.03.1998 r., III CKN 219/98, LEX nr 56814.

⁶⁷ K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, t. 1, komentarz przed art. 244, nb 23.

⁶⁸ Uchwała SN z 28.03.1980 r., III CZP 11/80.

⁶⁹ S. Madaj, *Umowy o dożywocie...*, s. 335; A. Maziarz, *Umowa dożywocia jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2013/2, s. 100; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 74.

⁷⁰ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 75.

⁷¹ Dz.U. z 2015 r. poz. 1892.

⁷² T. Bielska-Sobkovicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 3, cz. 2, s. 1176, nb 8; S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Zuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 1003; M. Kaliński [w:] A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W.J. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 289; A. Maziarz, *Umowa dożywocia...*, s. 108; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 77; Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 960; L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 817, nb 3.

⁷³ Por. S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 4 i 6.

⁷⁴ S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Zuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 1003; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 75–76; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 6.

wzrost liczby umów o dożywocie ogółem⁷⁵, przy utrzymującej się na względnie stałym poziomie liczbie umów o dożywocie dotyczących nieruchomości rolnych⁷⁶, wskazuje na wzrost liczby umów o dożywocie pozostających bez związku z obrotem nieruchomościami rolnymi. Nie stanowi to podstawy do jednoznacznego wniosku o wzroście liczby umów o dożywocie dotyczących nieruchomości położonych w granicach miast. Wszak nieruchomości, które nie są nieruchomościami rolnymi, znajdują się zarówno w granicach, jak i poza granicami miast. Jednak powyżej powołane dane empiryczne pozwalają na podanie w wątpliwość tezy, wyrażonej wiele lat wcześniej w innym systemie społeczno-gospodarczym, zgodnie z którą umowa o dożywocie miała odgrywać niewielką rolę w stosunkach miejskich⁷⁷, czy związanego z tą tezą stwierdzenia, zgodnie z którym umowa o dożywocie miała odgrywać znaczenie przede wszystkim w obrocie nieruchomościami rolnymi⁷⁸.

Ogólny wzrost liczby umów o dożywocie, w tym zawieranych w obrocie nieruchomościami nierolnymi, może uzasadniać wniosek *de lege ferenda*, zgodnie z którym zakres przedmiotowy zastosowania tej umowy oraz dotyczących jej przepisów powinien zostać ukształtowany analogicznie do zakresu przedmiotowego umów o odwrócony kredyt hipoteczny, uregulowanego w art. 4 ust. 2 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Zgodnie z tym przepisem kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu bądź w prawie użytkowania wieczystego. Trudno znaleźć racjonalne podstawy do utrzymywania takiego zróżnicowania zakresu przedmiotowego zastosowania każdej z tych instytucji, umowy o dożywocie i umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, pełniących podobne funkcje.

W świetle art. 155 § 1 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności wywołuje skutek rozporządzający, chyba że strony skutek ten wyłączyły. W świetle art. 155 § 1 k.c. uzasadniony jest wniosek, że umowa o dożywocie może być zawarta zarówno jako umowa o podwójnym skutku, jak i jako umowa o skutku wyłącznie zobowiązującym⁷⁹. Umowa o dożywocie stanowi *causam* dla przeniesienia własności nieruchomości⁸⁰. W przypadku gdy przeniesienie własności nieruchomości następuje na podstawie umowy rozporządzającej, zgodnie z art. 158 k.c. w treści takiej umowy powinno być wymienione zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym – *causa* formalna.

W związku z tym, że umowa o dożywocie wyłącznie o skutku zobowiązującym jak również o podwójnym skutku oraz umowa rozporządzająca własnością

⁷⁵ Dane statystyczne ze sprawozdań MS-Not 24 udostępnione przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Departament Strategii i Funduszy Europejskich: 4747 umów o dożywocie ogółem w 2006 r., 3089 – w 2007 r.; 4512 – w 2008 r.; 4741 – w 2009 r.; 5145 – w 2010 r.; 6359 – w 2011 r.; 6797 – w 2012 r.; 8506 – w 2013 r.; 8296 – w 2014 r.

⁷⁶ Dane statystyczne ze sprawozdań MS-Not 24 udostępnione przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Departament Strategii i Funduszy Europejskich: 2514 umów o dożywocie dotyczących nieruchomości rolnych w 2006 r.; 1409 – w 2007 r.; 1910 – w 2008 r.; 1626 – w 2009 r.; 1707 – w 2010 r.; 2237 – w 2011 r.; 1946 – w 2012 r.; 2061 – w 2013 r.; 2202 – w 2014 r.

⁷⁷ Tak, zapewne ze względu na założenia systemu społeczno-gospodarczego, istniejącego w dacie przygotowania publikacji: Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 10.

⁷⁸ J. Wasilkowski, *Metoda opracowania i założenia kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo” 1964/5–6, s. 743.

⁷⁹ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 960–961.

⁸⁰ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 962.

nieruchomości mieszczą się w hipotezie normy wynikającej z art. 158 k.c. – muszą być sporządzone w formie aktu notarialnego.

Należy jednak podkreślić, że umowa o dożywocie o podwójnym skutku oraz umowa rozporządzająca zawarta w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie o skutku obligacyjnym zawsze będą wywoływać skutek „podwójnie rozporządzający”⁸¹. Zasadność stwierdzenia, że takie umowy wywołują skutek podwójnie rozporządzający, wynika z faktu, iż z jednej strony rezultatem zawarcia takich umów jest przeniesienie przez dożywotnika na nabywcę własności nieruchomości (pierwsze rozporządzenie), a z drugiej strony w tej samej „sekundzie jurydycznej” – obciążenie nieruchomości należącej do nabywcy prawem dożywocia (drugie rozporządzenie). Żadnego z tych skutków nie można wyłączyć w drodze zastrzeżenia umownego bez wpływu na skuteczność umowy o dożywocie, przenoszącej własność nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 910 § 1 k.c. przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje jednocześnie z obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Należy podkreślić, że obciążenie nieruchomości prawem dożywocia nie jest świadczeniem jej nabywcy, lecz skutkiem prawnym przeniesienia jej własności na jego rzecz, którego nie można w umowie wyłączyć⁸².

5. Właściwość (natura) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

Umowa o dożywocie jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości w zamian za świadczenie polegające na zapewnieniu zbywcy dożywotniego utrzymania, określone w jej treści oraz sprawieniu mu pogrzebu własnym kosztem nabywcy, a w braku takiego określenia w umowie o dożywocie w zamian za świadczenie polegające na zapewnieniu zbywcy dożywotniego utrzymania, doprecyzowane w art. 908 § 1 k.c. oraz sprawieniu mu pogrzebu własnym kosztem nabywcy.

Cechą zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, determinującego jego właściwość (naturę), jest jego alimentacyjny charakter. Należy uznać, że zapewnienie dożywotniego utrzymania w jakikolwiek sposób – czy to poprzez spełnianie świadczenia pieniężnego lub niepieniężnego, czy poprzez pokrywanie kosztów opieki nad dożywotnikiem, czy też poprzez sprawowanie osobistej opieki nad jego osobą – mieści się w formule prawa dożywocia. Wprawdzie art. 913 i 914 k.c. mogą być podstawą uzasadniająca wniosek, że zapewnienie utrzymania powinno odbywać się osobistym staraniem nabywcy nieruchomości. Gdyby takie stanowisko interpretacyjne zostało jednak przyjęte, umowa o dożywocie nie mogłaby być zawierana ze zbywcami nieruchomości, wymagającymi wyłącznie fachowej i specjalistycznej opieki pielęgniarско-lekarskiej, której nabywca nie jest w stanie zapewnić osobistym staraniem. Taki wniosek jest trudny do zaakceptowania w świetle regulacji umowy o dożywocie zawartej w art. 908–916 k.c., a w szczególności w świetle utrwalonego stanowiska, zgodnie z którym art. 908 k.c. w zakresie, w jakim precyzuje świadczenia należne dożywotnikowi, ma charakter względnie obowiązujący⁸³.

⁸¹ Por. Z. Policzkiwicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 71.

⁸² Odmienne: Z. Truszkiewicz, *Jeszcze raz...*, s. 659–660.

⁸³ S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Zulawska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 1004; M. Kaliński [w:] A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, WJ. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 289; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 961; por. również: wyroki SN z 8.12.2004 r., I CK 296/04, LEX nr 284161; z 9.05.2008 r., III CSK 359/07.

Przepisy art. 913 i 914 k.c. odnoszą się do sytuacji, w której nabywca zapewnia dożywnie utrzymanie zbywcy w taki sposób, że strony pozostają ze sobą w bezpośredniej styczności. Regulacja odnosząca się do sytuacji, w której nabywca i dożywnik pozostają ze sobą w bezpośredniej styczności, nie oznacza bezwzględnie, że w przypadku każdego stosunku prawnego, wynikającego z umowy o dożywocie, pozostawanie jego stron w bezpośredniej styczności jest niezbędne⁸⁴.

Alimentacyjny charakter umowy o dożywocie i wynikającego z niej zobowiązania jest trafnie uznawany za element właściwości (natury) zobowiązania w rozumieniu art. 353¹ k.c.⁸⁵ W związku z tym poglądy stanowiące podstawę do odmowy uznania, że umowa o dożywocie *in concreto* nie spełnia funkcji alimentacyjnej, należy formułować z uwzględnieniem faktu, iż zawarcie umowy sprzecznej z właściwością (naturą) zobowiązania skutkuje jej nieważnością. W konsekwencji kryteria warunkujące możliwość uznania jej za umowę o charakterze alimentacyjnym powinny być możliwie przejrzyste. Do takich kryteriów trudno zaliczyć „zdrowie” dożywnika czy „możliwość samodzielnego funkcjonowania”. Poza tym należy wskazać, że możliwości wypełniania funkcji alimentacyjnej przez umowę o dożywocie nie są zdeterminowane *in concreto* przez cechy dożywnika, lecz przez cel zobowiązania oraz charakter świadczenia, wpływający na możliwości jego wykorzystania do zaspokojenia potrzeb alimentacyjnych. Potrzeby alimentacyjne ma każdy człowiek – bez względu na to, czy jest w stanie zaspokoić je sam, czy też potrzebuje do tego pomocy innych osób. Z tego powodu stanowisko podające w wątpliwość dopuszczalność zawarcia umowy o dożywocie z w pełni zdrową osobą małoletnią jako dożywnikiem⁸⁶ należy uznać za nieuzasadnione.

Z art. 910 § 1 k.c. jednoznacznie wynika, że prawo dożywocia nie jest ograniczonym prawem rzeczowym, lecz prawem, do którego jedynie odpowiednio stosuje się przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych. Prawo dożywocia należy uznać za prawo względne o rozszerzonej skuteczności⁸⁷. Rozszerzona skuteczność prawa dożywocia, przejawiająca się w możliwości ustalenia odpowiedzialności dalszego nabywcy względem dożywnika nie tylko o charakterze rzeczowym, lecz również o charakterze osobistym, koresponduje z alimentacyjną funkcją zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. Należy zwrócić uwagę, że brak rozszerzonej skuteczności prawa dożywocia mógłby powodować, iż system prawny nie chroniłby uzasadnionych oczekiwań osób przenoszących własność nieruchomości w zamian za świadczenia okresowe lub ciągle. W przypadku gdyby prawo dożywocia było prawem względnym, skutecznym jedynie *inter partes*, dalsze przeniesienie własności nieruchomości przez zobowiązanego do spełniania takich świadczeń mogłoby czynić ochronę wierzytelności dożywnika iluzoryczną. Nie mógłby on bowiem dochodzić roszczeń z tytułu umowy o dożywocie względem podmiotu będącego właścicielem co najmniej nieruchomości, która przed zawarciem umowy o dożywocie jest

⁸⁴ Por. wyrok SN z 9.05.2008 r., III CSK 359/07, w którego uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdza, że „obowiązek dostarczania uprawnionemu już gotowych środków egzystencji wymaga – wbrew zarzutowi skarżących – zazwyczaj utrzymywania bliskich stosunków osobistych pomiędzy stronami”. Ze stwierdzenia tego wynika, że Sąd Najwyższy dopuszcza również możliwość spełniania świadczeń na podstawie umowy o dożywocie bez konieczności utrzymywania bliskich stosunków. Wszak „zazwyczaj” oznacza „nie zawsze”.

⁸⁵ Por. R. Trzaskowski, *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 353¹ K.C.*, Kraków 2005, s. 376.

⁸⁶ Takie stanowisko prezentuje: R. Trzaskowski, *Granice swobody...*, s. 376.

⁸⁷ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 964–965.

najczęściej istotnym, a niekiedy jedynym składnikiem majątku dożywotnika, mogącym stanowić świadczenie wzajemne za potrzebne mu świadczenia alimentacyjne. Uzasadnione oczekiwanie dożywotnika wzmocnionej, w stosunku do zasad ogólnych, ochrony jego wiarygodności wynika przede wszystkim z nazwy umowy oraz treści art. 908 k.c., stanowiącego podstawę do wniosku, że możliwość uzyskiwania świadczeń w zamian za przeniesienie własności nieruchomości będzie zabezpieczona przez możliwość skierowania egzekucji co najmniej do tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 911 k.c. prawo dożywocia, przysługujące więcej niż jednemu uprawnionemu, ulega odpowiedniemu zmniejszeniu w razie śmierci jednego z nich, o ile w umowie o dożywocie inaczej nie postanowiono⁸⁸. W przypadku gdy prawo dożywocia przysługuje jednemu uprawnionemu, wygasa ono wraz z jego śmiercią. Podstawą uzasadniającą takie stwierdzenie jest przede wszystkim fakt, że prawo dożywocia – ze względu na jego treść – jest ściśle związane z osobą uprawnionego. W konsekwencji w świetle art. 922 § 2 k.c. należy uznać, że prawo dożywocia nie wchodzi do spadku po dożywotniku⁸⁹. Przepis art. 911 k.c. potwierdza jedynie te wnioski uzasadnione w świetle treści i charakteru prawa dożywocia. Ścisły związek prawa dożywocia z osobą uprawnionego przesądza też o jego niezbywalności, co znajduje potwierdzenie w art. 912 k.c. W konsekwencji prawo dożywocia nie może być przedmiotem egzekucji (art. 831 § 1 pkt 3 k.p.c.) ani przedmiotem zastawu (art. 327 k.c.). W przypadkach, w których treścią prawa dożywocia objęte są użytkowanie, służebność mieszkania lub inna służebność osobista, za niezbywalnością prawa dożywocia przemawia dodatkowo niezbywalność stanowiących jego element ograniczonych praw rzeczowych (art. 254 i 300 k.c.).

Umowa o dożywocie może być uznana za źródło zobowiązania ciągłego o charakterze terminowym. Z jej nazwy, z treści art. 908 k.c. oraz z jej celu wynika, że jest ona zawierana zawsze na czas życia dożywotnika, a zatem na czas oznaczony. W konsekwencji nie ma do niej zastosowania art. 365¹ k.c., umożliwiający wypowiedzenie zobowiązań ciągłych o charakterze bezterminowym. Elementem właściwości (natury) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie wydaje się być również jego trwałość, rozumiana jako brak możliwości doprowadzenia do zmiany jego treści albo wygaśnięcia w drodze jednostronnej czynności prawnej, takiej jak wypowiedzenie albo odstąpienie⁹⁰. Za takim stwierdzeniem przemawia „dożywotni” charakter zobowiązania względem zbywcy, jego alimentacyjna funkcja oraz istnienie szczególnej regulacji zawartej w art. 913 oraz 914 k.c., poddającej kontroli sądu żądania jednej ze stron zmiany lub rozwiązania umowy o dożywocie. Wydaje się, że za takim stwierdzeniem może przemawiać również fakt, że do prawa dożywocia mają zastosowanie przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych, które są prawami bezpośrednimi, chociaż należy jednoznacznie podkreślić, iż prawo dożywocia nie jest prawem bezpośrednim. Bezpośredni charakter ograniczonych praw rzeczowych, których regulacja ma odpowiednie zastosowanie do prawa dożywocia, może jedynie

⁸⁸ Przepis art. 911 k.c. ma charakter dyspozytywny i strony mogą wyłączyć jego zastosowanie w umowie o dożywocie zawieranej przez więcej niż jednego zbywcę. Tak o analogicznym przepisie art. 637 projektu k.z. z 1932 r. pisał J. Wasilkowski, *Dożywocie...*, s. 248.

⁸⁹ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 964; S. Rejman, *Glosa do postanowienia SN z dnia 21 marca 1968 r.*, II CZ 67/68, „Nowe Prawo” 1969/5, s. 832–833.

⁹⁰ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 121 w odniesieniu do umownego prawa odstąpienia (art. 395 k.c.); R. Trzaskowski, *Granice swobody...*, s. 376.

przemawiać za taką wykładnią przepisów o dożywociu, aby w maksymalnym stopniu możliwe było zapewnienie trwałości prawa dożywocia. Należy jednak zwrócić uwagę, że ostatni z powołanych argumentów jest użyteczny jedynie do zobowiązań wynikających z umowy o dożywocie od momentu zaistnienia skutku rozporządzającego, co nie zawsze musi mieć miejsce w dacie zawarcia umowy o dożywocie. Możliwe jest bowiem rozdzielenie skutków obligacyjnego i rzeczowego umowy o dożywocie⁹¹. W świetle powyższych spostrzeżeń wydaje się, że umowa o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym może obejmować zastrzeżenie dopuszczające możliwość jej wypowiedzenia dopóty, dopóki nie dojdzie do zawarcia umowy rozporządzającej.

Powyższe spostrzeżenia prowadzą do wniosku, że właściwość (naturę) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, poza opisanym powyżej w pkt. 4 charakterystycznym dla niej zakresem świadczeń, konstytuuje jego alimentacyjny charakter, co uniemożliwia ukształtowanie umowy w sposób prowadzący do tego, iż alimentacyjne potrzeby dożywotnika nie będą zaspokajane w jakimkolwiek zakresie. Wydaje się, że drugim elementem właściwości (natury) tego zobowiązania jest rozszerzona skuteczność, a w konsekwencji wzmocniona ochrona praw dożywotnika, których jest ono źródłem. Oznacza to, że umowę o dożywocie lub umowę ją zmieniającą, której skutkiem lub celem byłoby wyłączenie art. 910 k.c., należałoby uznać za nieważną z uwagi na jej sprzeczność z właściwością (naturą) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie⁹², niezależnie od tego, że art. 910 k.c. jest trafnie uznawany za bezwzględnie obowiązujący⁹³. Kolejnym elementem konstytuującym właściwość (naturę) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie jest jego ścisły związek z osobą dożywotnika. W konsekwencji umowy o dożywocie, których celem lub skutkiem byłoby takie ukształtowanie uprawnień dożywotnika, aby mogły one być przedmiotem obrotu lub dziedziczenia, mogłyby być uznane za wykraczające poza granice swobody umów. Ostatnimi wskazywanymi tu elementami właściwości (natury) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie są z jednej strony jego ciągły charakter, z drugiej zaś – trwałość. Ciągły charakter tego zobowiązania powoduje, że strony nie mogą rozwiązać umowy o dożywocie ze skutkiem wstecznym⁹⁴, natomiast trwałość jako element jego właściwości (natury) powoduje, iż do umowy o dożywocie niemożliwe jest wprowadzenie postanowień (podstaw do wypowiedzenia) umożliwiających doprowadzenie do wygaśnięcia wynikającego z niej zobowiązania bez konieczności zwrotu nieruchomości dożywotnikowi. Wydaje się też, że sprzeczne z właściwością (naturą) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie byłoby zastrzeżenie terminu lub warunku rozwiązującego, mogącego powodować, iż zobowiązanie względem dożywotnika wygaśnie przed jego śmiercią w całości lub w części naruszającej właściwość (naturę) tego zobowiązania.

Właściwość (natura) zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie wydaje się być istotna nie tylko jako wyznacznik granicy swobody umów, lecz również

⁹¹ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 960–961.

⁹² Odmienne: Z. Truskiewicz, *Jeszcze raz...*, s. 660; por. również: E. Drozd, *Numerus clausus...*, s. 267, który stwierdza, że umowa o przeniesienie własności w zamian za dożywocie może obejmować wyłącznie odpowiedzialność za to zobowiązanie każdorazowego właściciela nieruchomości, które powoduje jedynie brak możliwości uznawania takiej umowy za umowę o dożywocie, a nie jej nieważność.

⁹³ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 963; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 910, nb 1; por. również: S. Grzybowski, *Nowe oraz istotnie zreformowane w Kodeksie cywilnym rodzaje umów*, „Nowe Prawo” 1965/1, s. 14.

⁹⁴ Por. wyroki SN z 15.11.2002 r., V CKN 1374/00 z glosą F. Zolla, OSP 2003/11, poz. 144; z 8.10.2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005/9, poz. 162; z 23.06.2005 r., II CK 739/04, LEX nr 180871.

jako zespół jego cech, pozwalający odróżnić umowę o dożywocie od darowizny nieruchomości obejmującej polecenie obciążenia jej służebnością mieszkania na rzecz darczyńcy, od umowy sprzedaży czy zamiany (nieruchomość w zamian za obciążenie tej lub innej nieruchomości służebnością mieszkania).

6. Ciągły, aleatoryjny i wzajemny charakter zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

Niezależnie od tego, że dożywotnik spełnia na rzecz nabywcy świadczenie jednorazowe w postaci przeniesienia własności nieruchomości, zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie ma charakter ciągły. Świadczy o tym ciągły lub okresowy charakter podstawowego świadczenia, jakim jest zapewnienie dożywotniego utrzymania, które konstytuuje umowę o dożywocie. W konsekwencji nie jest możliwe ukształtowanie umowy o dożywocie w taki sposób, aby nie była ona źródłem zobowiązania ciągłego.

Ciągły charakter zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie spowodował, że znalazła się ona w grupie umów wyraźnie wymienionych w art. L p.w.k.c., do których bez wątplenia ma zastosowanie międzyczasowa zasada bezpośredniego działania ustawy nowej. W związku z tym, że umowa o dożywocie ma zawsze charakter terminowy, nie ma do niej zastosowania art. 365¹ k.c.

Zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie ma charakter losowy (aleatoryjny) ze względu na fakt, że jego wygaśnięcie jest uzależnione od śmierci uprawnionego, której daty nie można precyzyjnie ustalić w chwili zawierania umowy⁹⁵. Konkluzja ta jest dodatkowo uzasadniona przez okoliczność, że umowa o dożywocie nie może być zawarta z zastrzeżeniem warunku lub terminu rozwiązującego, mogącego powodować, iż zobowiązanie względem dożywotnika wygaśnie przed jego śmiercią w całości lub w części naruszającej właściwość (naturę) tego zobowiązania. Wszak należy podkreślić, że zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie nie może trwać dłużej ani krócej niż życie dożywotnika. Uwaga ta odnosi się również do wynikających z orzeczeń zobowiązań do uiszczania renty w zamian za wszystkie lub niektóre prawa składające się na dożywocie (art. 913 § 1 oraz art. 914 k.c.).

Zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie jest powszechnie uznawane za zobowiązanie wzajemne⁹⁶. O wzajemności zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie przesądza art. 908 § 1 k.c., w świetle którego każda ze stron zobowiązuje się do spełnienia świadczeń stanowiących swoje odpowiedniki co najmniej w znaczeniu subiektywnym⁹⁷. Z uwagi jednak na szczególną regulację rozwiązania umowy o dożywocie oraz wygaśnięcia wszystkich lub niektórych praw

⁹⁵ Na tle Kodeksu cywilnego: Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 962; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1756; A. Wiśniewski, *Umowy losowe...*, s. 102; a na tle Kodeksu zobowiązań: R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 593; F. Zoll, *Zobowiązania...*, s. 439.

⁹⁶ Na tle Kodeksu cywilnego: Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 962; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1756; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 7; a na tle Kodeksu zobowiązań: R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 593; orzeczenie SN z 11.02.1958 r., 4 CR 946/57, Legalis.

⁹⁷ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 962; na tle Kodeksu zobowiązań J. Korzonek, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 28 czerwca 1945 r., CI 5/45*, „Państwo i Prawo” 1946/7–8, „Dodatek Cywilistyczny Poświęcony Wykładni i Praktyce Prawa oraz Procesu Cywilnego” 1946, nr 3–4, s. 187, który podkreślał, że w przypadku gdy zbywca oddał olbrzymi majątek, przewyższający swą wartością wielokrotnie koszty przyjętego przez nabywcę całkowitego utrzymania zbywcy, umowa taka będzie darowizną, chociażby nabywca zobowiązał się do zaspokojenia wszystkich potrzeb życiowych zbywcy.

składających się na prawo dożywocia wskutek ich zamiany na rentę (art. 913 i 914 k.c.), formułowany jest pogląd, że do umowy o dożywocie nie stosuje się przepisów o zobowiązaniach wzajemnych (art. 491 i 492 k.c.) umożliwiających odstąpienie od umowy wskutek zwłoki nabywcy nieruchomości ze spełnieniem świadczeń na rzecz dożywotnika⁹⁸.

7. Wykonywanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

a) Uwagi wprowadzające – art. 354 § 1 k.c.

Z art. 354 § 1 k.c. wynika, że parametrami, z punktu widzenia których dokonuje się oceny zachowania dłużnika, żeby stwierdzić, czy doszło do wykonania zobowiązania, są treść zobowiązania, cel społeczno-gospodarczy, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, jeśli takie się wykształciły. Umowa o dożywocie tworzy stosunek prawny, który z punktu widzenia dożywotnika pełni funkcję alimentacyjną, a jednocześnie jest czynnością *inter vivos*, regulującą często kwestię sukcesji w odniesieniu do nieruchomości⁹⁹ wchodzących w skład gospodarstw rolnych¹⁰⁰. Jest ona głęboko zakorzeniona w polskiej tradycji prawnej. Z uwagi na to przy dokonywaniu oceny, czy zachowanie dłużnika *in concreto* wystarczy do stwierdzenia, że wynikające z umowy o dożywocie zobowiązanie zostało wykonane, należy w sposób szczególnie uwzględnić jego cel społeczno-gospodarczy oraz ustalone zwyczaje¹⁰¹.

Należy wskazać, że ustalone zwyczaje, odnoszące się do wykonywania zobowiązania, wynikającego z umowy o dożywocie, mogą cechować się partykularyzmem w różnych częściach kraju¹⁰². Partykularyzm dzielnicowy przejawiał się przede wszystkim we wpływie zawarcia umowy o dożywocie na prowadzenie przez dożywotnika działalności rolniczej, a w szczególności na dalsze korzystanie przez niego z nieruchomości obciążonej prawem dożywocia.

b) Termin spełnienia świadczenia będącego przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

W przeciwieństwie do regulacji dotyczącej renty (art. 904 k.c.), przepisy o dożywociu nie odnoszą się do terminu spełnienia świadczeń przez żadną ze stron.

⁹⁸ Por. S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1966, s. 137; A. Ohanowicz [w:] A. Ohanowicz, J. Górski, *Zobowiązania...*, s. 367; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 120–121; tak również: wyrok SN z 24.10.2002 r., I CK 18/02, LEX nr 457989; na tle Kodeksu zobowiązań: R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 595; w okresie poprzedzającym uchwalenie Kodeksu zobowiązań: A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar)...*, s. 108.

⁹⁹ R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 593.

¹⁰⁰ A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar)...*, s. 106 i 108. W okresie międzywojennym ten sposób sukcesji w odniesieniu do gospodarstw rolnych miał miejsce w 60–70% przypadków poddanych badaniu ankietowemu. Por. również: A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów...*, s. 49, który wskazuje, że w 1948 r. umowy o dożywocie stanowiły 17% umów o przeniesienie własności nieruchomości, w 1950 r. – 11,7%.

¹⁰¹ W doktrynie został wyrażony pogląd, zgodnie z którym „zwyczaje miejscowe”, o których mowa w art. 908 § 1 k.c., odnoszą się nie tylko do świadczenia polegającego na sprawieniu pochówku, lecz również do innych świadczeń stanowiących przedmiot zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie spełnianych przez nabywcę (W. Hans, *Dożywocie...*, s. 378).

¹⁰² W okresie przedkodyfikacyjnym zróżnicowanie treści umów o dożywocie odzwierciedlało różnice dzielnicowe Polski, będące następstwem okresu zaborów; por. A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów...*, s. 49–50.

W konsekwencji w celu określenia terminu spełnienia świadczeń będących przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, należy odwoływać się do regulacji ogólnej zawartej w art. 455 k.c.

Powyzsze oznacza, że termin spełnienia świadczeń przez każdą ze stron umowy o dożywocie powinien być uregulowany przede wszystkim w jej treści. W związku z tym, że zapewne większość zawieranych w praktyce umów o dożywocie, a na pewno wszystkie przebadane, stanowią umowy o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, termin spełnienia świadczenia dożywotnika polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości, nie ma praktycznego znaczenia. W tym zakresie zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie jest wykonywane w tej samej „sekundzie jurydycznej”, w której powstaje.

Z uwagi na fakt, że świadczenia wzajemne nabywcy nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie – świadczenie polegające na zapewnieniu dożywotniego utrzymania i sprawienia dożywotnikowi pogrzebu – są wewnątrznie zróżnicowane, istotne znaczenie praktyczne ma określenie w umowie o dożywocie terminu spełnienia poszczególnych rodzajów świadczeń, zwłaszcza składających się na świadczenia polegające na zapewnieniu zbywcy nieruchomości dożywotniego utrzymania. Z uwagi na fakt, że poszczególne rodzaje świadczeń, do których spełnienia zobowiązany jest nabywca nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie, są zróżnicowane¹⁰³, brak określenia w umowie terminu ich spełnienia może powodować istotne trudności w precyzyjnym ustaleniu, kiedy roszczenia o ich spełnienie stają się wymagalne. Alimentacyjny charakter zobowiązania jest tym elementem właściwości zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, który w świetle art. 455 k.c. powinien determinować termin spełnienia poszczególnych świadczeń przez nabywcę nieruchomości.

W przypadku braku określenia w umowie terminu spełnienia świadczeń przez nabywcę nieruchomości, termin ten powinien zależeć od rodzaju świadczenia oraz rodzaju interesu dożywotnika, którego zaspokojenie jest jego celem. W konsekwencji wydaje się, że przyjęcie jako domownika, zapewnienie mieszkania i światła, dostarczanie wyżywienia są świadczeniami, które powinny być spełniane od pierwszego dnia, w którym powstało zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie. W braku odmiennego postanowienia w umowie o dożywocie należy przyjąć, że roszczenia o spełnienie tych świadczeń stają się wymagalne w tym dniu. Termin spełnienia świadczenia w postaci dostarczenia opału, które obecnie powinno być rozumiane jako zapewnienie ogrzewania mieszkania zajmowanego przez dożywotnika, powinien być pochodną potrzeb dożywotnika oraz zmieniających się w Polsce pór roku. Staje się ono wymagalne najpóźniej w momencie rozpoczęcia się sezonu grzewczego, tj. okresu, w którym warunki atmosferyczne

¹⁰³ W sprawach należących do analizowanej próby statystycznej zdarzały się umowy o dożywocie ze znacznie rozbudowanymi postanowieniami opisującymi świadczenia, do których zobowiązany był nabywca nieruchomości (np.: tucznik o wadze 100 kg rocznie, 500 kg ziemniaków rocznie, utrzymanie 1 krowy albo 30 kg wieprzowiny przed Bożym Narodzeniem i Wielkanocą, rocznie kwintal pszenicy, 3 kwintale żyta, 5 kwintali ziemniaków, 2 litry mleka dziennie, 2 jaja dziennie albo 1 tucznik rocznie, 500 kg ziemniaków rocznie, 10 jajek na tydzień, 0,5 kg masła na tydzień, 1 litr mleka dziennie). Umowy te nie odbiegały istotnie od tego rodzaju umów zawieranych w okresie międzywojennym, w których świadczenia te obejmowały obowiązek zapewnienia mieszkania lub jego części do użytkowania, utrzymania pewnej liczby bydła lub drobiu, dostarczanie zboża, mięsa, soli, owoców, opału, kilku lub kilkunastu rocznie bezpłatnych furmanek i mniejszych kwot pieniężnych. Por. A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar)*..., s. 107.

powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzewania obiektów, nieokreślonego konkretnymi datami¹⁰⁴, ale w praktyce trwającego od września/października do kwietnia/maja. Z uwagi na alimentacyjny oraz możliwy do przewidzenia charakter i rozmiar tych świadczeń, powinny one być spełniane z góry, tak aby możliwe było osiągnięcie celu społeczno-gospodarczego zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, polegającego na zużyciu przez dożywotnika tych świadczeń na zaspokojenie jego potrzeb. W konsekwencji powinny być one spełniane w okresie poprzedzającym czas, w którym mogą się pojawić potrzeby dożywotnika zaspokajane za ich pomocą.

Dostarczenie ubrania jest świadczeniem, którego termin spełnienia powinien być pochodną potrzeb dożywotnika, które mogą się zmieniać stosownie do zmian jego stanu zdrowia, mobilności będącej pochodną stanu zdrowia oraz zmieniających się w Polsce pór roku. Wydaje się, że roszczenia o spełnienie takich świadczeń, których celowość spełniania zależy od bardzo zindywidualizowanych potrzeb dożywotnika, mają charakter bezterminowy, a ich wymagalność zależy od wezwania (art. 455 k.c.), które stanowi jednoznaczny dla nabywcy nieruchomości komunikat. Wydaje się, że analogicznie powinien być ustalany termin spełnienia świadczenia polegającego na zapewnieniu odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie, chociaż w tym przypadku nie można wykluczyć wykładni, zgodnie z którą z właściwości zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie może wynikać obowiązek niezwłocznego spełnienia tego świadczenia od momentu ujawnienia się objawów choroby.

Wydaje się, że termin spełnienia świadczenia, polegającego na sprawieniu dożywotnikowi pogrzebu, powinien być przede wszystkim ustalany z uwzględnieniem zwyczajów miejscowych (art. 908 § 1 k.c.) oraz regulacji publicznoprawnych, które mogą mieć wpływ w szczególności na ustalenie terminu pochówku.

W przypadku gdy umowa o dożywocie nakłada na nabywcę nieruchomości obowiązek spełniania świadczenia okresowego o charakterze pieniężnym, wydaje się, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego termin spełnienia takiego świadczenia powinien być określony zgodnie z art. 904 k.c. stosowanym *per analogiam*.

W praktyce ustalonej na podstawie zbadanych akt sądowych widoczna jest tendencja do precyzyjnego określenia terminów spełnienia świadczeń, których przedmiotem są rzeczy oznaczone co do gatunku, stanowiące artykuły żywnościowe (tuczniki, ziemniaki, mleko, różnego rodzaju mięsa), w szczególności poprzez wskazanie pór roku lub świąt kościelnych. Do określenia terminów spełnienia innych świadczeń nie przywiązuje się takiej uwagi.

c) Miejsce spełnienia świadczenia będącego przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

W umowach o dożywocie, które były złożone w aktach zbadanych spraw, nie było określone miejsce spełnienia żadnego ze świadczeń. Brak postanowień w umowach o dożywocie, odnoszących się do miejsca spełnienia świadczenia, wynika z faktu,

¹⁰⁴ Por. § 2 pkt 20 rozporządzenia Ministra Gospodarki z 15.01.2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz.U. poz. 92).

że najczęściej – co znajduje również odzwierciedlenie w art. 908 § 1 k.c. – nabywca nieruchomości przyjmuje dożywotnika jako domownika. W konsekwencji wobec wspólnego miejsca zamieszkania, w którym są spełniane świadczenia na podstawie umowy o dożywocie, umowne określenie miejsca spełnienia świadczenia wydaje się zbędne i niecelowe.

Należy jednak wskazać, że w świetle art. 908 § 1 k.c. możliwe jest zawarcie umowy o dożywocie, na podstawie której nabywca zobowiąże się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie z wyłączeniem przyjęcia dożywotnika jako domownika. Takie umowy zdarzają się w praktyce zwłaszcza wtedy, gdy przedmiotem umowy o dożywocie jest nieruchomość lokalowa (odrębna własność lokalu), a stan zdrowia dożywotnika pozwala mu na samodzielne funkcjonowanie w życiu codziennym. W przypadku gdy miejsca zamieszkania dożywotnika i nabywcy są różne, praktycznego znaczenia nabiera umowne określenie miejsca spełnienia świadczeń. Mimo to również w takich sytuacjach miejsce spełnienia świadczenia nie jest określane w umowach o dożywocie.

W przypadku umów o dożywocie, w których miejsce spełnienia świadczenia nie jest określone, przed wynikającą z art. 454 § 1 k.c. regułą różnicującą miejsce spełnienia świadczenia zależnie od tego, czy ma ono charakter pieniężny czy niepieniężny, miejsce spełnienia powinno być określane przede wszystkim z uwzględnieniem właściwości zobowiązania. Właściwość zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, zdeterminowana w szczególności jego funkcją alimentacyjną, uzasadnia stwierdzenie, że dług nabywcy nieruchomości ma charakter długu oddawczego. W konsekwencji miejscem spełnienia świadczenia przez nabywcę bez względu na to, czy mamy do czynienia z długiem pieniężnym, czy też niepieniężnym, powinno być faktyczne miejsce zamieszkania dożywotnika, chyba że charakter świadczenia wymaga, aby było ono spełnione w innym miejscu. Z ostatnią sytuacją możemy mieć do czynienia w szczególności, gdy spełnienie świadczenia polegającego na zapewnieniu pielęgnacji w chorobie wymaga pobytu dożywotnika w placówce poza jego miejscem zamieszkania.

d) Jakość przedmiotu świadczenia będącego przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

Parametry nieruchomości, która jest przedmiotem umowy o dożywocie, są precyzyjnie określone w akcie notarialnym. Natomiast parametry świadczeń, do których spełnienia zobowiązany jest nabywca, nie są określane wprost w umowie o dożywocie. Świadczenia te są zróżnicowane. Zasadniczo mogą być one jednak podzielone na cztery zasadnicze kategorie:

- 1) świadczenie polegające na przeniesieniu własności rzeczy oznaczonych co do gatunku (dostarczenie żywienia, ubrania i opału; wydaje się, że również zapewnienie światła – energii);
- 2) świadczenie polegające na oddaniu rzeczy lub części składowej rzeczy do używania (zapewnienie mieszkania);
- 3) świadczenie usług (przyjęcie jako domownika, zapewnienie pomocy i pielęgnacji w chorobie, sprawienie pogrzebu) oraz
- 4) świadczenie polegające na przenoszeniu własności określonej liczby znaków pieniężnych.

W przypadku świadczenia w postaci rzeczy oznaczonych co do gatunku, podstawy do określenia jego jakości są wskazane w art. 357 k.c. Zgodnie z tym przepisem jakość świadczenia w postaci rzeczy oznaczonych co do gatunku może być ustalona na podstawie właściwych przepisów, czynności prawnej lub okoliczności. W przypadku gdy jakość rzeczy oznaczonych co do gatunku spełnianych przez nabywcę nieruchomości na rzecz dożywotnika nie jest możliwa do ustalenia na żadnej z podstaw wskazanych w art. 357 k.c., nabywca nieruchomości powinien świadczyć rzeczy średniej jakości. Nie można jednak wykluczyć, że w braku możliwości oznaczenia jakości rzeczy określonych na podstawie właściwych przepisów oraz umowy o dożywocie, okolicznościami, które mogą mieć wpływ na ten parametr świadczenia, będą potrzeby dożywotnika oraz przeznaczenie przedmiotu świadczenia. Uwzględnienie tego rodzaju okoliczności może prowadzić do określenia jakości przedmiotu świadczenia opisanego w umowie o dożywocie, odbiegającej zarówno *in plus*, jak i *in minus* od poziomu średniego.

Rozważając jakość świadczenia w postaci zapewnienia mieszkania oraz usług mających na celu zapewnienie dożywotnikowi utrzymania, należy uznać za uzasadnione oczekiwanie dożywotnika, że ich jakość nie powinna odbiegać od tego, co on mógł sobie zapewnić we własnym zakresie, będąc właścicielem nieruchomości. Ochrona tego oczekiwania nie wymaga wyraźnego zastrzeżenia w umowie o dożywocie. Za takim wnioskiem może przemawiać społeczno-gospodarczy cel umowy o dożywocie, którym nie jest wzbogacenie się dożywotnika ani – co do zasady – poprawa jego sytuacji majątkowej, lecz poprawa sytuacji socjalnej. Poprawa sytuacji socjalnej może nastąpić w szczególności przez uzyskiwanie świadczeń o charakterze alimentacyjnym od innych osób umożliwiających mu życie w dotychczasowy sposób, tj. w sposób będący w szczególności pochodną jego sytuacji majątkowej wyznaczonej m.in. przez wartość zbywanej nieruchomości. W umowie o dożywocie świadczenia te mogą być określone przez strony w sposób prowadzący do tego, że będą one odbiegać zarówno *in plus*, jak i *in minus* od powyżej określonego poziomu. Trafny jest pogląd, że w świetle przepisów Kodeksu cywilnego umowa o dożywocie nie musi gwarantować dożywotnikowi dotychczasowego poziomu życia¹⁰⁵. Przy określaniu jakości świadczenia w postaci sprawienia pogrzebu należy uwzględniać zwyczaj miejscowe obowiązujące w miejscu, w którym dożywotnik ma być pochowany albo w którym dożywotnik mieszkał w okresie poprzedzającym śmierć, w przypadku gdy ma być pochowany poza miejscem swojego zamieszkania z chwili śmierci. Wydaje się, że w przypadku gdy w okresie poprzedzającym śmierć dożywotnika był on umieszczony w placówce opiekuńczo-leczniczej poza dotychczasowym miejscem zamieszkania, przy ustalaniu zwyczajów mających wpływ na świadczenie nabywcy nieruchomości w postaci sprawienia pogrzebu powinno się uwzględniać zwyczaj panujące w miejscu zamieszkania, z którego dożywotnik przeprowadził się do takiej placówki.

W przypadku świadczenia pieniężnego, jego jakość nie jest zagadnieniem kwestyjnym, wymagającym szerszego omówienia.

¹⁰⁵ W. Hans, *Dożywocie...*, s. 378; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 2; W. Zabagło, *Treść dożywocia...*, s. 1082; por. również: Z. Polczkiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 90–91, która stwierdza, że poziom życia domowników nabywcy jest wyznacznikiem świadczenia spełnianego na rzecz dożywotnika. Odmienny pogląd uzasadniony był na tle art. 599 § 1 k.z., w którym ustawodawca wyraźnie odwoływał się do „stanu i dotychczasowej stopy życiowej uprawnionego”. Por. R. Moszyński, *Dożywocie (art. 599–609 Kodeksu zobowiązań)*, „Głos Sądownictwa” 1935/4, s. 261.

e) Pokwitowanie

Z uwagi na fakt, że spełnienie świadczenia przez zbywcę nieruchomości jest udokumentowane aktem notarialnym, i umowy o dożywocie najczęściej obejmują oświadczenie o tym, czy doszło i kiedy doszło do wydania nieruchomości, pokwitowanie spełnienia tego świadczenia jest zawarte w dokumencie urzędowym. Natomiast nabywca nieruchomości może domagać się od dożywotnika pokwitowania, gdy świadczenie jest faktycznie spełniane (art. 462 § 1 k.c.). W przypadku odmowy wydania pokwitowania nabywca nieruchomości może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia albo złożyć jego przedmiot do depozytu sądowego (art. 463 k.c.). Wydaje się, że przepisy te są w pełni adekwatne do świadczeń jednorazowych (pomoc lub pielęgnowanie w chorobie)¹⁰⁶ oraz okresowych (zapewnienie wyżywienia, ubrania i opału). Stosowanie art. 462 § 1 k.c. do świadczenia ciągłego (przyjęcia jako domownika, zapewnienia mieszkania, światła) wydaje się wątpliwe. Z właściwości tego rodzaju świadczenia wynika, że dokumentowanie przez wierzyciela spełnienia takiego świadczenia w dacie, gdy dłużnik zaczyna przyjmować dożywotnika jako domownika, zapewniać mieszkanie i światło, byłoby przedwczesne. W konsekwencji należy przyjąć, że dłużnik (nabywca) nieruchomości może domagać się pokwitowania spełnienia w jakimś okresie rozliczeniowym świadczenia ciągłego, a w przypadku odmowy wydania pokwitowania przez dożywotnika – nabywca może postąpić zgodnie z art. 463 k.c. w odniesieniu do świadczeń, które mają być dopiero spełniane.

Z uwagi na okresowy charakter niektórych świadczeń, będących przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, pokwitowanie ich spełnienia za pewien okres rozliczeniowy stwarza domniemanie, że zostały uiszczone również świadczenia wymagalne wcześniej (art. 466 k.c.). Dożywotnik może jednak w pokwitowaniu wyraźnie zaznaczyć, że odnosi się ono wyłącznie do jego przedmiotu i określić stan zaległości po stronie nabywcy nieruchomości. Norma wynikająca z art. 466 k.c. może mieć zastosowanie również do świadczeń ciągłych *per analogiam*.

W przypadku gdy nabywca nieruchomości spełnia na podstawie umowy o dożywocie również okresowe świadczenie pieniężne, pokwitowanie zapłaty dłużnej sumy stwarza podstawę do przyjęcia domniemania, że zostały uiszczone wszystkie należności uboczne, w tym w szczególności odsetki za opóźnienie (art. 466 k.c.).

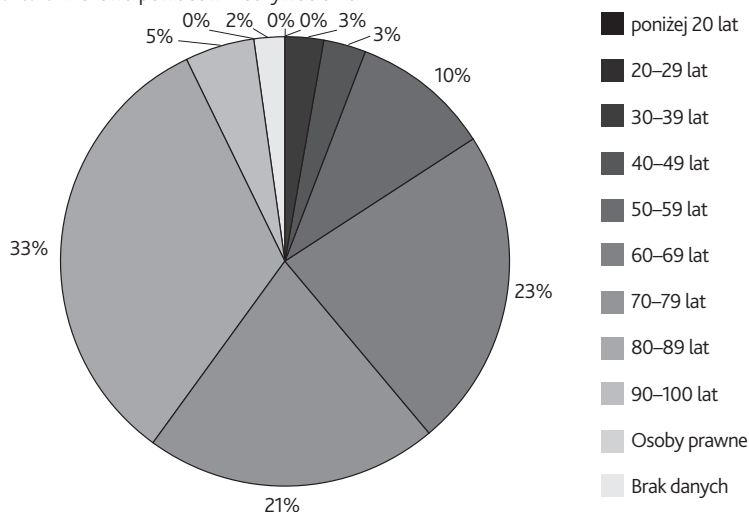
W przypadku gdy nabywca nieruchomości spełnia świadczenie do rąk osoby innej niż dożywotnik, okazującej wystawione przez niego pokwitowanie, zwalnia się z obowiązku spełnienia tego świadczenia, chyba że działał w złej wierze lub w umowie o dożywocie było zastrzeżenie, że świadczenie ma być spełniane do rąk własnych dożywotnika (art. 464 k.c.). W przypadku gdy świadczenie z umowy o dożywocie zostało spełnione do rąk osoby innej niż dożywotnik, która nie okazywała wystawionego przez niego pokwitowania, a dożywotnik nie potwierdzi przyjęcia tego świadczenia, nabywca nieruchomości jest zwolniony tylko w takim zakresie, w jakim uprawniony ze świadczenia skorzystał (art. 452 k.c.). Należy podkreślić, że art. 452 k.c. ma zastosowanie w szczególności wtedy, gdy dożywotnik jest niezdolny do przyjęcia świadczenia

¹⁰⁶ Świadczenia te jako niemające charakteru powtarzalnego traktował S. Szer, *Ciążary realne według polskiego prawa rzeczowego*, „Państwo i Prawo” 1947/9, s. 62; świadczenia te jako ciągle traktował W. Zabagło, *Uwagi o dożywociu*, „Nowe Prawo” 1951/11, s. 19.

niezależnie od tego, czy niezdolność wynikała z przyczyn faktycznych, czy z braku zdolności do czynności prawnych wynikającego z ubezwłasnowolnienia¹⁰⁷. W stosunkach obligacyjnych, wynikających z umowy o dożywocie, dożywotnicy nierzadko nie są zdolni do przyjmowania świadczenia z uwagi na ograniczenia będące pochodną ich podeszłego wieku, na co wskazują poniższe wykresy obrazujące strukturę wiekową powodów i pozwanych w sprawach o roszczenia z umów o dożywocie.

Wykres 7.

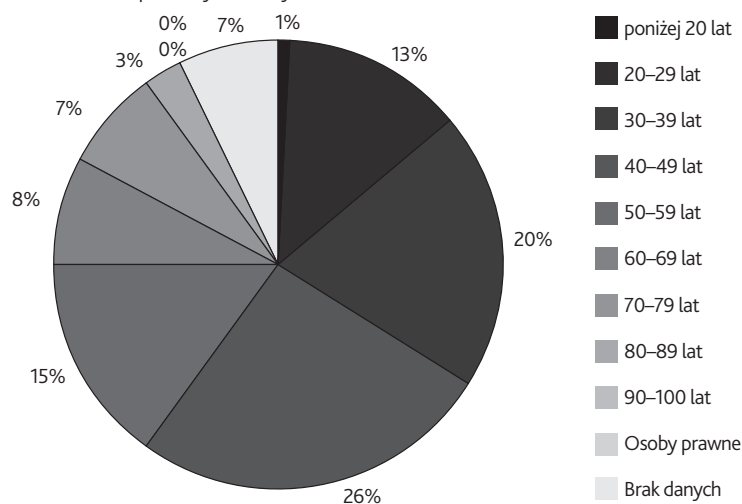
Struktura wiekowa powodów – dożywocie 2014



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 8.

Struktura wiekowa pozwanych – dożywocie 2014



Źródło: opracowanie własne.

¹⁰⁷ W. Popiołek [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 452, nb 4.

8. Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązania wynikające z umowy o dożywocie; zamiana dożywocia na rentę i rozwiązanie umowy o dożywocie

a) Zamiana dożywocia na rentę

Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie uregulowany jest zarówno w przepisach części ogólnej prawa zobowiązań (art. 357¹ oraz art. 358¹ § 3 k.c.), jak i w przepisach odnoszących się do dożywocia (art. 913 i 914 k.c.)¹⁰⁸. Ze względu na fakt, że art. 357¹ k.c. nie ma zastosowania, gdy zmiana okoliczności polega jedynie na zmianie indywidualnej (osobistej) sytuacji stron zobowiązania¹⁰⁹, a art. 358¹ § 3 k.c. z natury rzeczy nie może być stosowany w takiej sytuacji, niezbędne jest utrzymywanie regulacji wpływu zmiany okoliczności na zobowiązania wynikające z umów o dożywocie, ściśle związanej z sytuacją osobistą dożywotnika, zawartej w art. 913 i 914 k.c.¹¹⁰ Należy przy tym zaznaczyć, że zastosowanie art. 357¹ oraz art. 358¹ § 3 k.c. do zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie nie jest w ogóle wyłączone przez art. 913 i 914 k.c., mające zastosowanie w przypadku, gdy dochodzi do zmiany w osobistej relacji pomiędzy dożywotnikiem i nabywcą lub mają miejsce zdarzenia (zbycie nieruchomości) oddziałujące na tę relację¹¹¹. W przypadku gdy *in concreto* spełnione są przesłanki zastosowania art. 357¹ lub art. 358¹ § 3 k.c., mogą one mieć zastosowanie w odniesieniu do zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie.

Przepisy art. 913 i 914 k.c. są rozważane nie tylko w relacji do ogólnych przepisów regulujących klauzulę *rebus sic stantibus*, lecz również w relacji do przepisów odnoszących się do skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Nie ma w tym zakresie jednak żadnej sprzeczności. Wszak klauzula *rebus sic stantibus* jest instytucją ściśle związaną z problematyką wykonywania zobowiązań, a w szczególności z okolicznościami mającymi wpływ na wykonanie zobowiązań. Zwykle zmiana stosunków, do której odnosi się również ogólna regulacja klauzuli *rebus sic stantibus*, powoduje, że zobowiązanie nie jest wykonywane w ogóle albo co najmniej nie jest wykonywane w pełni zgodnie z jego treścią.

Przepisy art. 913 i 914 k.c. mają zastosowanie nie tylko w odniesieniu do zobowiązań wynikających z umów o dożywocie, lecz również do umów regulowanych w art. 915 k.c., na podstawie których nabywca nieruchomości zobowiązuje się zapewnić utrzymanie zbywcy poprzez obciążenie nieruchomości użytkowaniem z ograniczeniem jego wykonywania do części nieruchomości.

Przepis art. 913 § 1 i art. 914 k.c. określają zdarzenia, których wystąpienie umożliwia zamianę prawa dożywocia na rentę. Należy jednak podkreślić, że przesłanki tej zamiany, zakres podmiotów legitymowanych do żądania jej wprowadzenia oraz możliwy zakres uprawnień objętych prawem dożywocia podlegających zamianie

¹⁰⁸ Przepisy art. 913 i 914 k.c., jako szczególną regulację klauzuli *rebus sic stantibus*, traktuje w szczególności A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 207–208.

¹⁰⁹ A. Brzozowski [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2015, komentarz do art. 357¹, nb 49; P. Machnikowski [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 357¹, nb 7; R. Morek [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Zobowiązania*, red. K. Osajda, Warszawa 2015, nb 17.

¹¹⁰ Z uwagi na fakt, że główną przesłanką jego zastosowania jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza.

¹¹¹ Por. orzeczenie SN z 21.11.1950 r., Ł. C. 1319/50, Zb. Orz. 1951/3, poz. 76 (na tle art. 269 i 605 k.z.); tak również: A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 208.

na rentę są zróżnicowane w świetle każdego z tych przepisów. Przesłanki zamiany prawa dożywocie na rentę (art. 913 § 1 oraz art. 914 k.c.) oraz przesłanki rozwiązania umowy na podstawie art. 913 § 2 k.c. wskazują na preferencję ustawodawcy wobec zamiany prawa dożywocie na rentę¹¹².

Zgodnie z art. 913 § 1 k.c. zamiana prawa dożywocie na rentę możliwa jest w przypadku, gdy 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. Zamiany prawa dożywocie na rentę w takiej sytuacji może domagać się każda ze stron. Przedmiotem zamiany na rentę mogą być zarówno wszystkie uprawnienia objęte treścią prawa dożywocie, jak i ich część. Wartość renty powinna odpowiadać wartości zamienianych na nią uprawnień objętych treścią prawa dożywocie.

Wydaje się, że art. 913 § 1 k.c. powinien mieć zastosowanie jedynie w odniesieniu do zobowiązań wynikających z umów o dożywocie, których wykonywanie wymaga od stron pozostawania ze sobą w bezpośredniej styczności. Dyspozytywny charakter art. 908 § 1 k.c.¹¹³ powoduje, że zapewnienie dożywotnikowi utrzymania może polegać na spełnianiu świadczeń w taki sposób, iż strony nie muszą pozostawać ze sobą w bezpośredniej styczności. W takim przypadku art. 913 § 1 k.c. nie powinien mieć zastosowania z uwagi na bezprzedmiotowość głównej przesłanki warunkującej zamianę uprawnień objętych prawem dożywocie na rentę na podstawie tego przepisu. Jeśli w przypadku umowy o dożywocie, niewymagającej od stron pozostawania w bezpośredniej styczności, nabywca nie wykonuje zobowiązania, brak możliwości stosowania art. 913 § 1 k.c. nie pozostawia dożywotnika bez ochrony prawnej. W takiej sytuacji możliwe jest bowiem domaganie się od nabywcy nieruchomości wykonania zobowiązania (art. 353 § 1 oraz art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 908 § 1 k.c.) albo ustalenie odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.).

W przypadku gdy wykonywanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie wymaga od stron pozostawania ze sobą w bezpośredniej styczności, nie można wykluczyć zastosowania art. 913 § 1 k.c. również wtedy, gdy strony nie zaczęły być ze sobą w bezpośredniej styczności, ale z uwagi na stan stosunków między nimi nie można od nich oczekiwać, aby w takiej styczności pozostawały¹¹⁴.

Z art. 913 § 1 k.c. wynika dopuszczalność stwierdzenia przesłanek zamiany prawa dożywocie na rentę niezależnie od tego, z jakich powodów wytworzyły się między dożywotnikiem a zobowiązanym stosunki uniemożliwiające wymaganie od nich pozostawania w bezpośredniej styczności. W szczególności należy podkreślić, że nie ma znaczenia, czy takie stosunki pomiędzy stronami zobowiązania obejmującego prawo dożywocie wytworzyły się wskutek ich zachowań, czy też w wyniku zachowań osób trzecich. Nie ma też znaczenia, czy przyczyny wytworzenia się tych stosunków mają charakter obiektywny, czy też są jedynie wynikiem

¹¹² Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 105.

¹¹³ Por. K. Mularski [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 11; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 961; W. Zabagło, *Treść dożywocie...*, s. 1081 oraz 1082–1083; w odniesieniu do art. 599 § 1 k.c. W. Zabagło, *Charakter umowy...*, s. 140.

¹¹⁴ Tak przekonująco: Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 111; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 211.

subiektywnych ocen stron zobowiązania obejmującego prawo dożywocia¹¹⁵, chociażby oceny te były nieuzasadnione. Nie ma również znaczenia, czy powody wytworzenia się stosunków między dożywotnikiem i zobowiązanym, uniemożliwiające wymaganie od nich pozostawania ze sobą w bezpośredniej styczności, są z obiektywnego punktu widzenia poważne czy błahe¹¹⁶. Dla możliwości zastosowania art. 913 § 1 k.c. bez znaczenia jest okoliczność, czy którakolwiek ze stron ponosi winę za wytworzenie się pomiędzy nimi stosunków uniemożliwiających wymaganie, żeby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności¹¹⁷. Należy jednak wskazać, że nie jest wykluczone odmówienie udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 913 § 1 k.c. w przypadku, gdy domaga się jej strona nadużywająca prawa podmiotowego wynikającego z tego przepisu (art. 5 k.c.)¹¹⁸. Odpowiedzialność i wina strony, domagającej się zamiany prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c., za wytworzenie się stosunków uniemożliwiających domaganie się pozostawania w bezpośredniej styczności z drugą stroną zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, nie determinuje bezwzględnie możliwości uznania wykonywania prawa wynikającego z art. 913 § 1 k.c. za nadużycie prawa podmiotowego. W konkretnych stanach faktycznych może jednak stanowić okoliczność wskazującą na konieczność uniemożliwienia czerpania korzyści z niegodziwego zachowania¹¹⁹ w myśl zasady *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* na podstawie art. 5 k.c.

W świetle art. 913 § 1 k.c. nie mają znaczenia przyczyny wytworzenia się stosunków warunkujących zastosowanie tego przepisu. Natomiast niezbędne do jego prawidłowego zastosowania jest stwierdzenie, że pomiędzy stronami zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie wytworzyły się stosunki uniemożliwiające wymaganie pozostawania ze sobą w bezpośredniej styczności. W analizowanej próbie statystycznej w 36 na 127 spraw przyczyną domagania się zamiany dożywocia na rentę było wytworzenie się między dożywotnikiem a zobowiązanym takich stosunków, że nie można wymagać od stron, aby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Tylko w 3 na 127 spraw jako przyczynę zamiany dożywocia na rentę wskazano zbycie nieruchomości obciążonej dożywociem (art. 914 k.c.). Oznacza to, że w znacznej większości spraw o zamianę dożywocia na rentę, których ogólna liczba w analizowanej próbie statystycznej wynosiła 39, przyczyną wytoczenia powództwa było pogorszenie się stosunków pomiędzy zobowiązanym i dożywotnikiem. Najczęściej wskazywaną w uzasadnieniach pozwu o zamianę dożywocia na rentę okolicznością jest zerwanie kontaktów pomiędzy zobowiązanym i dożywotnikiem, uniemożliwiające wykonywanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. W sprawach należących do analizowanej próby statystycznej najczęściej dożywotnik był stroną zrywającą kontakt i uniemożliwiającą wykonywanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie poprzez nieinformowanie o swoich aktualnych potrzebach alimentacyjnych i niewpuszczanie zobowiązanego do mieszkania/domu w celu spełnienia świadczeń w naturze.

¹¹⁵ Wyrok SN z 29.10.1969 r., III CRN 390/69, LEX nr 6601; por. również: A. Sylwestrzak, *Zamiana...*, s. 210.

¹¹⁶ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 109; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 913, nb 4.

¹¹⁷ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 913, nb 4.

¹¹⁸ Wydaje się, że odmiennie: A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 211.

¹¹⁹ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 108.

Z żądaniem zmiany części lub wszystkich uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c. może wystąpić każda ze stron zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. Nie ma przy tym znaczenia, czy nabywca nieruchomości obciążonej prawem dożywocia jest stroną umowy o dożywocie czy też dalszym nabywcą. W odniesieniu do żądania przez dożywotnika zamiany całości lub części prawa dożywocia na rentę art. 913 § 1 k.c. może pozostawać w zbiegu z art. 914 k.c., w przypadku gdy legitymowany biernie jest dalszy nabywca nieruchomości obciążonej. Nie ma też znaczenia, czy dożywotnik jest zbywcą nieruchomości, czy osobą bliską zbywcy (art. 908 § 3 k.c.). W przypadku wielopodmiotowości zobowiązania obejmującego prawo dożywocia, przesłanki warunkujące zamianę prawa dożywocia na rentę oraz skutki wyroku zamieniającego prawo dożywocia na rentę należy oceniać odrębnie wobec każdego z dożywotników i każdego z zobowiązanych¹²⁰. Za dopuszczalnością zróżnicowania zobowiązania obejmującego prawo dożywocia poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości obciążonej przemawia solidarny charakter ich odpowiedzialności i wiążąca się z tym dopuszczalność odmiennego sposobu zobowiązania każdego z dłużników solidarnych (art. 910 § 2 w zw. z art. 368 k.c.).

Na podstawie art. 913 § 1 k.c. zamianie może podlegać część lub całość uprawnień objętych treścią prawa dożywocia. Wskazanie uprawnień objętych treścią prawa dożywocia, które mogą być zamienione przez sąd na rentę, należy do strony zobowiązania inicjującej postępowanie. Wskazanie to wydaje się być wiążące dla sądu. Sąd, zamieniając na rentę inne uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia, orzekałby ponad żądanie stron. Nie można jednak wykluczyć dopuszczalności zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia w mniejszym zakresie, w szczególności wtedy, gdy wystarcza to na zamianę na rentę w kwocie wskazanej w pozwie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle art. 605 § 1 k.z.¹²¹ został wyrażony pogląd, zgodnie z którym renta przyznawana w zamian za część lub wszystkie uprawnienia składające się na treść prawa dożywocia może mieć tylko postać pieniężną¹²². Wydaje się, że argumenty funkcjonalne przywoływane dla uzasadnienia tego ograniczenia rodzaju renty, która może być ustanowiona w zamian za część lub wszystkie prawa objęte treścią prawa dożywocia, nie są wystarczające do uniemożliwienia ustanowienia renty niepieniężnej wtedy, gdy żąda tego dożywotnik i jego żądanie jest uzasadnione¹²³. Przepis art. 913 § 1 *in fine* k.c. wskazuje sposób ustalania wysokości renty zasądzonej w zamian za wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia. Wydaje się, że w braku zgodności pomiędzy stronami odnośnie do wysokości renty niezbędne jest przeprowadzenie

¹²⁰ Por. Z. Polczkiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 109–110.

¹²¹ Zgodnie z art. 605 k.z.: „§ 1. Jeżeli wskutek niedopełnienia obowiązków przez zobowiązanego albo z innych przyczyn wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, aby nadal pozostawały w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd, na żądanie którejkolwiek z nich, przyzna dożywotnikowi, w zamian za prawa w umowie określone, odpowiednią rentę dożywotnią. § 2. W przypadkach wyjątkowych sąd może, na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, będącego zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie”.

¹²² Wyrok SN z 20.01.1965 r., III CR 252/64, OSNC 1965/7–8, poz. 137; tak również na tle art. 605 i 607 k.z. J. Wasilkowski, *Dożywocie...*, s. LXXXI.

¹²³ Por. trafnie: Z. Polczkiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 115; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 969; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 215.

dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W zbadanych sprawach, toczących się na podstawie przepisów o dożywociu, dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego został przeprowadzony w 5% przypadków.

W świetle art. 914 k.c. przesłanką zamiany prawa dożywocia na rentę jest zbycie nieruchomości przez nabywcę będącego stroną umowy o dożywocie. Przy dokonywaniu oceny zasadności żądania zamiany prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 914 k.c. nie ma znaczenia, czy zbycie nieruchomości ma wpływ i jaki wywiera wpływ na sytuację dożywotnika¹²⁴. Z żądaniem zamiany prawa dożywocia na rentę na podstawie tego przepisu może wystąpić wyłącznie dożywotnik, bez względu na to, czy jest zbywcą nieruchomości. W świetle art. 914 k.c. dalszy nabywca nieruchomości nie ma legitymacji do żądania zamiany dożywocia na rentę. Wydaje się, że na podstawie art. 914 k.c. dożywotnik może domagać się zamiany prawa dożywocia na rentę w każdym przypadku, w którym mamy do czynienia ze zbyciem nieruchomości obciążonej. Oznacza to, że uprawnienie wynikające z art. 914 k.c. przysługuje nie tylko w przypadku, gdy nieruchomość obciążona jest zbywana przez osobę, która nabyła jej własność na podstawie umowy o dożywocie lub w wykonaniu wynikającego z niej zobowiązania, lecz w każdym przypadku, w którym jest ona zbywana, a zamiana na rentę nie nastąpiła wcześniej¹²⁵. Przez pojęcie zbycia nieruchomości, użyte w art. 914 k.c., należy rozumieć przejście tytułu prawnego do nieruchomości obciążonej w drodze sukcesji syngularnej. Dziedziczenie i wywłaszczenie nie są rozumiane jako zbycie w świetle art. 914 k.c.¹²⁶ W ten sam sposób należałoby traktować wszelkie przypadki, w których własność nieruchomości przechodzi w drodze sukcesji uniwersalnej, a nie tylko dziedziczenie.

Zamianie na rentę na podstawie art. 914 k.c. może podlegać jedynie całe prawo dożywocia. Zamiana części uprawnień objętych treścią prawa dożywocia w okolicznościach opisanych w art. 914 k.c. jest możliwa jedynie wtedy, gdy obie strony zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie wyrażą na to zgodę¹²⁷.

W przepisach nie jest wyraźnie określony termin na wykonanie praw wynikających z art. 913 § 1 i art. 914 k.c. Z uwagi na fakt, że nie można wykluczyć dopuszczalności uznania tych uprawnień za prawa potestatywne, wątpliwe jest stosowanie do nich przepisów o przedawnieniu, odnoszących się jedynie do roszczeń majątkowych¹²⁸. Wydaje się, że ograniczanie w czasie prawa dożywotnika do domagania się zamiany prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c. jest nieuzasadnione. Uprawnienie to istnieje i może być wykonywane dopóty, dopóki są spełnione przesłanki określone w tym przepisie. W przypadku gdy przesłanki te przestają istnieć, strony wskutek zmiany ich wzajemnej relacji znowu mogą pozostać ze sobą w bezpośredniej styczności, uprawnienie wynikające z art. 913

¹²⁴ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 914, nb. 1; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 212.

¹²⁵ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 109; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 213.

¹²⁶ Por. T. Bielska-Sobkowicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 3, cz. 2, s. 1188, nb 8; M. Miecznikowski, *Problem rozwiązania umowy dożywocia w przypadku śmierci zobowiązanego*, „Radca Prawny” (dodatek naukowy) 2012/3, s. 15; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 914, nb 3; wyrok SN z 20.06.1974 r., I CR 216/74, OSNC 1975/4, poz. 67.

¹²⁷ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 131.

¹²⁸ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 111–112; kategorię przeciwną stosowaniu przepisów o przedawnieniu do uprawnień wynikających z art. 913 § 1 i 914 k.c. trafnie opowiada się Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 970.

§ 1 k.c. nie może być wykonywane. Tak samo w świetle art. 914 k.c. należy traktować sytuację, w której nabywca nieruchomości obciążonej na podstawie umowy o dożywocie ponownie nabywa ją od dalszego nabywcy.

Wydaje się też, że nie ma dostatecznych podstaw do ograniczania w czasie możliwości wykonywania prawa wynikającego z art. 914 k.c. Wskazywane argumenty funkcjonalne, mogące przemawiać za odmową udzielenia ochrony w przypadku gdy uprawnienia wynikające z art. 914 k.c. są wykonywane po upływie dłuższego okresu od zbycia¹²⁹, nie są same w sobie wystarczające do odmawiania udzielenia dożywotnikowi ochrony prawnej. Odmowa taka mogłaby nastąpić, gdyby wykonywanie przez niego uprawnienia wynikającego z art. 914 k.c. po upływie dłuższego okresu od zbycia stanowiło jego nadużycie (art. 5 k.c.).

Rozbieżności wywołuje wpływ orzeczeń wydawanych na podstawie art. 913 § 1 i art. 914 k.c. na istnienie prawa dożywocia obciążającego nieruchomość. Zgodnie z tradycyjnym poglądem zamiana części albo wszystkich uprawnień objętych treścią prawa dożywocia nie skutkuje wygaśnięciem prawa dożywocia, lecz jedynie zmianą jego treści¹³⁰. Na poparcie takiego stanowiska interpretacyjnego przywoływano argumenty natury słusznościowej. Może za nim przemawiać również fakt, że w świetle art. 908 § 1 k.c. dopuszczalne jest nałożenie w umowie o dożywocie na nabywcę nieruchomości obowiązku spełniania pieniężnych lub niepieniężnych świadczeń okresowych. Niezależnie od tego wydaje się również, że stosowanie przepisów, których celem było – jak się wydaje – dopełnienie systemu wzmocnionej ochrony dożywotnika, nie powinno prowadzić do osłabienia tej ochrony, co miałyby miejsce, gdyby przyjąć, że zamiana całości lub części prawa dożywocia na rentę powodowałaby wygaśnięcie prawa dożywocia w odpowiednim zakresie. Z tych przyczyn opowiadam się za poglądem, zgodnie z którym renta zasądzana na podstawie art. 913 § 1 lub art. 914 k.c. jest elementem prawa dożywocia, a roszczenie o jej uiszczenie może być ujawnione w księdze wieczystej. Pogląd ten nie jest jednak wolny od kontrowersji, zwłaszcza w świetle brzmienia art. 913 § 1 i art. 914 k.c., w których ustawodawca wyraźnie mówi o zamianie prawa dożywocia na rentę, a nie o zmianie prawa dożywocia.

Zamiana dożywocia na rentę na podstawie art. 913 § 1 i art. 914 k.c. następuje z dniem uprawomocnienia się wyroku (*ex nunc*).

b) Rozwiązanie umowy o dożywocie

Przesłanki rozwiązania umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c. są rodzajowo takie same jak przesłanki zamiany na rentę części lub wszystkich uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na podstawie art. 913 § 1 k.c.¹³¹ Różnią się one intensywnością. Możliwość rozwiązania umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c. jest bowiem uzależniona od wyjątkowego charakteru

¹²⁹ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 112; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 213–214.

¹³⁰ S. Breyer, *Zabezpieczenie w księgach wieczystych alimentów i innych powtarzających się świadczeń pieniężnych*, „Palestra” 1968/9, s. 24; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 114; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień...*, s. 216–217.

¹³¹ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 118; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1765–1766; orzeczenie SN z 19.01.1950 r., Wa/C. 233/49, „Państwo i Prawo” 1950/10, s. 152–156.

okoliczności, w których przepis ten może być stosowany. Należy przy tym wskazać, że w orzecnictwie Sądu Najwyższego jest prezentowany pogląd, zgodnie z którym uprawnienia wynikające z art. 913 § 1 i 2 k.c. wzajemnie się wykluczają¹³². Oznacza to, że jeśli powód żąda jedynie rozwiązania umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c., to sąd nie może zamienić części lub wszystkich uprawnień składających się na dożywocie na rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c. Wydaje się jednak, że nie wyklucza to możliwości zgłoszenia obu tych żądań w jednym pozwie – żądania rozwiązania umowy jako głównego, a żądania zamiany części lub wszystkich uprawnień objętych treścią dożywocia na rentę jako żądania ewentualnego.

Ocena, czy przesłanka „wyjątkowych wypadków” jest spełniona, powinna być zindywidualizowana i pozbawiona schematyzmu¹³³. W orzecnictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że „wyjątkowe wypadki” zachodzą wtedy, gdy pomiędzy stronami mają miejsce akty agresji, kierują się one we wzajemnych relacjach złą wolą, wskutek czego dochodzi do krzywdzenia dożywotnika¹³⁴, poniżenia, niszczenia należących do niego rzeczy czy usuwania go z domu przemocą¹³⁵. Należy jednak podkreślić, że stwierdzenia ziszczenia się przesłanki „wyjątkowych wypadków”, o których mowa w art. 913 § 2 k.c., nie warunkuje jedynie agresja czy przemoc bezpośrednia. Nie można wykluczyć uznania za wyjątkowy wypadek trwałego pozostawienia dożywotnika przez nabywcę nieruchomości bez opieki i należnych na podstawie umowy o dożywocie świadczeń¹³⁶. W niektórych sprawach, należących do analizowanej próby statystycznej, wskazywano w pozwach o rozwiązanie umowy o dożywocie powyżej określone przyczyny, ale najczęściej powoływano się na niewykonywanie przez nabywcę obowiązków względem dożywotnika albo rozczarowanie dożywotnika sposobem wykonywania przez nabywcę jego obowiązków. Z uwagi jednak na fakt, że w wielu przypadkach nabywca nieruchomości pozostawał w gotowości do spełniania świadczenia, co uniemożliwiał mu dożywotnik działający z własnych pobudek lub pod wpływem osób trzecich, w znacznej części spraw powództwo o rozwiązanie umowy o dożywocie było oddalane z uwagi na brak możliwości uznania za „wyjątkowe” wypadków, które zostały opisane w uzasadnieniu pozwu. Nierzadko okoliczności opisane w uzasadnieniu pozwu o rozwiązanie umowy o dożywocie uzasadniałyby powództwo o zamianę dożywocia na rentę (art. 913 § 1 k.c.). Nie miało to jednak oczywiście znaczenia dla oceny powództwa o rozwiązanie umowy o dożywocie.

W analizowanej próbie statystycznej w znacznej liczbie spraw, w których powoływano się na przepisy o dożywociu w tym w szczególności na art. 913 i 914 k.c., postępowanie było umorzone. Sprawy te mogą być podzielone na trzy zasadnicze kategorie. Do pierwszej kategorii należy zaliczyć sprawy, w których zawarto ugodę (zazwyczaj nabywcy nie kwestionowali zasadności żądania rozwiązania umowy o dożywocie), do drugiej – sprawy, w których dożywotnik zmarł, a do trzeciej

¹³² Wyrok SN z 1.06.2000 r., I CKN 209/99, LEX nr 51651.

¹³³ Wyrok SN z 19.11.2009 r., IV CSK 236/09, LEX nr 1413585.

¹³⁴ Wyroki SN z 28.01.1999 r., III CKN 324/98, LEX nr 1214433; z 9.04.1997 r., III CKN 50/97, OSNC 1997/9, poz. 133.

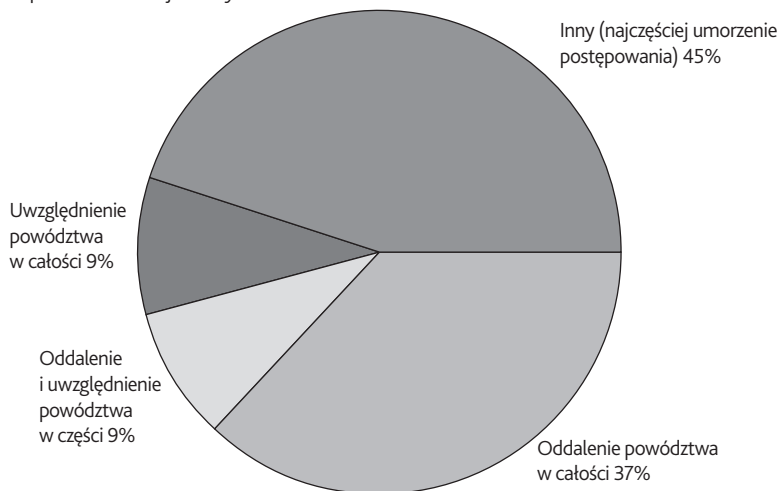
¹³⁵ L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 819, komentarz do art. 913, nb 17.

¹³⁶ Wyrok SN z 13.04.2005 r., IV CK 645/04, LEX nr 277105.

– sprawy, w których dożywotnik cofnął pozew po wykryciu błędu wywołanego u niego działaniami osób nieakceptujących rozporządzenia nieruchomością na rzecz drugiej strony umowy o dożywocie.

Wykres 9.

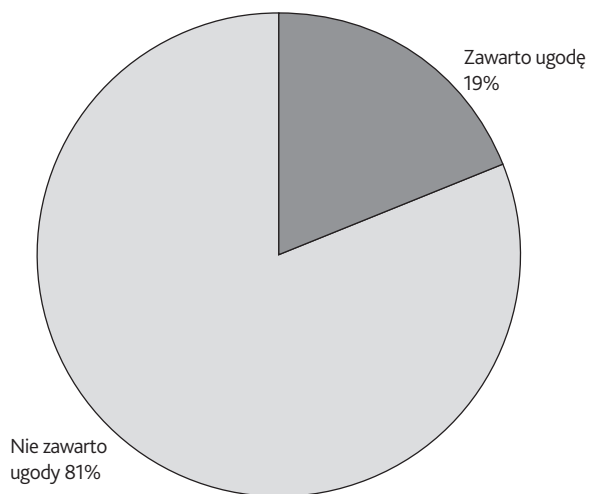
Wynik spraw w I instancji – dożywocie – 2014



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 10.

Uгода w sprawach z umowy o dożywocie – 2014

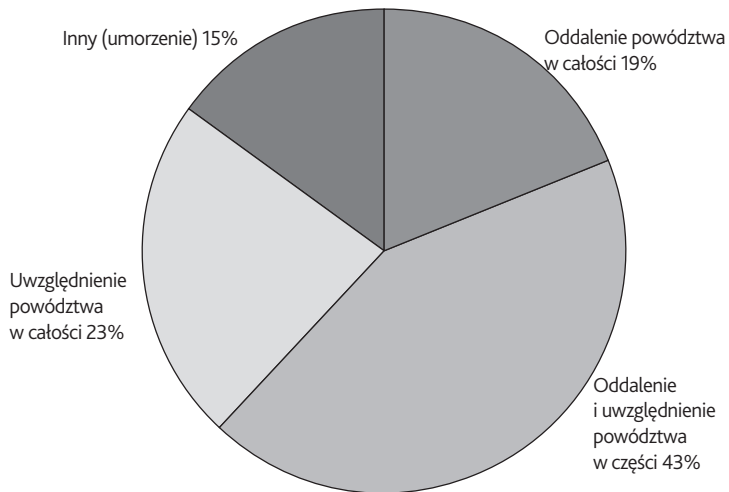


Źródło: opracowanie własne.

W odróżnieniu od spraw rozstrzyganych na podstawie przepisów o dożywociu, w sprawach rozstrzyganych na podstawie przepisów o rencie przeważają sprawy, w których powództwo zostało uwzględnione w całości lub w części, a w znacznie mniejszej liczbie spraw zawarto ugodę.

Wykres 11.

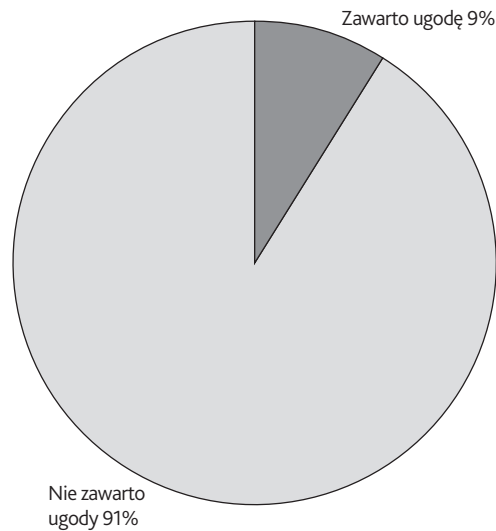
Wynik spraw w I instancji – renta – 2014



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 12.

Ugoda w sprawach dotyczących renty – 2014



Źródło: opracowanie własne.

Należy podkreślić, że w przypadku gdy nieruchomość obciążona prawem dożywocia jest przedmiotem współwłasności, niewykonywanie zobowiązania względem dożywotnika może być rozpatrywane jako podstawa do rozwiązania umowy o dożywocie tylko wtedy, gdy żaden z nabywców nie wykonuje zobowiązania. W związku z tym bowiem, że współwłaściciele nieruchomości obciążonej prawem dożywocia są odpowiedzialni solidarnie względem dożywotnika, spełnianie świadczenia przez jednego z nich zwalnia

pozostałych (art. 366 k.c.) i uniemożliwia dożywnikowi stawianie im jakichkolwiek zarzutów z tytułu niewykonania przez nich zobowiązania w zakresie, w jakim zostało ono faktycznie wykonane przez jednego z nich. W orzecznictwie Sądu Najwyższego został zaprezentowany pogląd, zgodnie z którym niedopuszczalne jest rozwiązanie umowy o dożywocie, gdy przyczyna wyjątkowych wypadków leży po stronie dożywnika¹³⁷.

Rozwiązanie umowy o dożywocie trafnie uznaje się za swoiste *ultima ratio*, które należy stosować tylko wtedy, gdy osiągnięcie celu umowy o dożywocie jest niemożliwe z uwagi na przeszkody o trwałym charakterze¹³⁸.

Kwestia kto i jak długo dysponuje legitymacją czynną i bierną w sprawach o rozwiązanie umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c., wywołuje wątpliwości¹³⁹, zwłaszcza jeśli jest rozważana w kontekście dalszego obrotu nieruchomości obciążoną. Źródłem tych wątpliwości jest pytanie, czy fragment art. 913 § 2 k.c.: „jeżeli dożywnik jest zbywcą nieruchomości”, odnosi się jedynie do sytuacji, w której dożywnik żąda rozwiązania umowy o dożywocie¹⁴⁰, czy również do sytuacji, w której rozwiązanie umowy o dożywocie domaga się nabywca nieruchomości¹⁴¹. Z uwagi na wątpliwości, jakie może budzić dopuszczalność w pełni skutecznego rozwiązania umowy o dożywocie po przeniesieniu przez nabywcę własności nieruchomości, odstępuję od dotychczas wyrażanego przeze mnie poglądu i opowiadam się za niedopuszczalnością rozwiązania umowy o dożywocie po dalszym zbyciu nieruchomości zarówno wtedy, gdy rozwiązania domaga się dożywnik, jak i wtedy, gdy domaga się tego nabywca¹⁴².

Prawo do żądania rozwiązania umowy o dożywocie, związane z prawem dożywocia, wynikające z art. 913 § 2 k.c., jest niezbywalne i niedziedziczne. Gaśnie ono wraz ze śmiercią dożywnika, nawet jeśli zmarł on po wytoczeniu powództwa o rozwiązanie umowy o dożywocie¹⁴³. Odnośnie do wpływu śmierci nabywcy nieruchomości na możliwość domagania się rozwiązania umowy o dożywocie przez jego spadkobierców w doktrynie zaprezentowano pogląd, że jest to dopuszczalne o tyle, o ile zostanie wykazane, iż przesłanki rozwiązania umowy o dożywocie są aktualne również w relacji pomiędzy dożywnikiem i spadkobiercami nabywcy¹⁴⁴.

¹³⁷ Orzeczenie SN z 26.03.1965 r., III CR 28/65, OSNC 1965/10, poz. 176; wyroki SN: z 18.02.1969 r., II CR 94/69, OSNC 1969/12, poz. 225; z 15.07.2010 r., IV CSK 32/10, LEX nr 885022; z 9.04.1997 r., III CKN 50/97; odmiennie: S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1766; I. Skórkowska, *Głosa do wyroku SN z dnia 18 lutego 1969 r.*, II CR 94/69, OSPiKA 1970/10, poz. 198, s. 431–432; na tle Kodeksu zobowiązań orzeczenie SN z 19.01.1950 r., Wa/C. 233/49.

¹³⁸ Wyrok SN z 25.03.1999 r., III CKN 209/98, LEX nr 707899; na tle Kodeksu zobowiązań orzeczenie SN z 19.01.1950 r., Wa/C. 233/49.

¹³⁹ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 121–124; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 913, nb 12.

¹⁴⁰ B. Lackoroński [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Zobowiązania*, red. K. Osajda, Warszawa 2013, komentarz do art. 913, nb 8; por. również: A. Maziarz, *Umowa dożywocia...*, s. 107, która jednak z jednej strony stwierdza, że nie można domagać się rozwiązania umowy o dożywocie po zbyciu nieruchomości przez jej nabywcę, a z drugiej strony wskazuje, iż roszczenie o rozwiązanie umowy dożywocia może być skierowane przeciwko każdorazememu właścicielowi nieruchomości; M. Miecznikowski, *Problem rozwiązania...*, s. 15.

¹⁴¹ Tak: Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 122; wyrok SN z 17.03.2004 r., II CK 91/03, OSNC 2005/3, poz. 52.

¹⁴² Por. T. Bielska-Sobkiewicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 3, cz. 2, s. 1185, nb 16; K. Mularski [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 913, nb 26.

¹⁴³ Tak na tle art. 605 § 2 k.z.: orzeczenie SN z 9.08.1962 r., 2 CR 450/62, OSNC 1963/7–8, poz. 167, a na tle Kodeksu cywilnego postanowienie SN z 21.03.1968 r., II CZ 67/68, OSNC 1968/11, poz. 197; uchwała SN (7) z 16.03.1970 r., III CZP 112/69 z głosa Z. Polickiewicz-Zawadzkiej, OSPiKA 1971/3, poz. 53; tak również: J. Jezioro [w:] *Kodeks cywilny...*, komentarz do art. 913, nb 10; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1765; odmiennie: wyrok SN z 26.03.1965 r., III CR 28/65.

¹⁴⁴ Por. T. Bielska-Sobkiewicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 3, cz. 2, s. 1185, nb 15; M. Miecznikowski, *Problem rozwiązania...*, s. 15.

Uprawnienie do domagania się rozwiązania umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c. – co do zasady – nie przysługuje żadnej ze stron, gdy dożywotnikiem jest wyłącznie osoba bliska zbywcy (art. 908 § 3 k.c.)¹⁴⁵. W przypadku gdy dożywotnikiem jest zbywca i jego osoba bliska, dopuszcza się możliwość domagania się rozwiązania umowy o dożywocie zarówno przez zbywcę, jak i przez nabywcę. Wskazuje się jednak, że w takim przypadku skutki rozwiązania umowy o dożywocie ograniczają się do stosunków pomiędzy zbywcą i nabywcą, co oznacza, iż prawo dożywocia osoby bliskiej zbywcy będzie istnieć i obciążać nieruchomości mimo rozwiązania umowy o dożywocie¹⁴⁶. W przypadku gdy dożywotnikiem jest zbywca i jego osoba bliska, a rozwiązania umowy o dożywocie domaga się nabywca nieruchomości, w doktrynie wskazuje się, że niezbędne jest pozwanie obu dożywotników¹⁴⁷.

Wątpliwości wywołuje również charakter skutków prawnych orzeczenia sądu wydawanego na podstawie art. 913 § 2 k.c., wskutek którego dochodzi do rozwiązania umowy o dożywocie. Zgodnie z pierwszym, dominującym, stanowiskiem rozwiązanie umowy o dożywocie przez sąd na podstawie art. 913 § 2 k.c. wywołuje skutek rzeczowy i prowadzi do nabycia własności nieruchomości przez dożywotnika¹⁴⁸. Uzasadnienie dla tego stanowiska jest wywodzone z poglądu, zgodnie z którym upadek *causae*, która była przyczyną prawną pierwotnego przeniesienia własności, powoduje automatycznie uzyskanie prawa własności przez zbywcę (art. 156 k.c.). Zgodnie z drugim stanowiskiem orzeczenie wydawane na podstawie art. 913 § 2 k.c. powoduje powstanie jedynie zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości¹⁴⁹. Za tym stanowiskiem – w moim przekonaniu bardziej uzasadnionym z przyczyn formalno-dogmatycznych, w szczególności ze względu na ograniczony charakter zasady kauzalności, oznaczający, że przyczyna prawa przysporzenia musi istnieć i być ważna w chwili przenoszenia własności, a jej późniejsze odpadnięcie (upadek) nie powoduje automatycznie nieważności przysporzenia – przemawiają analogiczne argumenty, które są powoływane dla uzasadnienia obli-gacyjnego skutku odstąpienia od umowy sprzedaży ruchomości i nieruchomości¹⁵⁰.

¹⁴⁵ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 122.

¹⁴⁶ Por. J. Jezioro [w:] *Kodeks cywilny...*, komentarz do art. 913, nb 13; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 123.

¹⁴⁷ T. Bielska-Sobkovicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 3, cz. 2, s. 1184, nb 12.

¹⁴⁸ S. Breyer, *Przeniesienie własności...*, s. 137; A. Maziarz, *Umowa dożywocia...*, s. 108; Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 131; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 973; wyrok SN z 28.05.1973 r., III CRN 118/73, OSNC 1974/5, poz. 93; uchwała SN z 4.07.1997 r., III CZP 31/97; por. również uchwałę SN z 5.05.1993 r., III CZP 9/93, OSNC 1993/12, poz. 215, w której przyjęto skutki rzeczowe wyroku rozwiązującego umowę przekazania gospodarstwa rolnego na podstawie przepisów ustawy z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin. W analizowanej próbie statystycznej w dwóch sprawach sądy przyjęły skutki rzeczowe wyroku rozwiązującego umowę o dożywocie (wyrok SA w Łodzi z 13.02.2015 r., I ACa 1172/14; w sprawie zakończonej wyrokiem z 20.03.2014 r., I C 1183/13 SO w Gdańsku przyjął, że wyrok o rozwiązaniu umowy o dożywocie ma skutek rzeczowy i zawiadomił sąd wieczystoksięgowy).

¹⁴⁹ S. Rejman, *Głosa do postanowienia SN z dnia 21 marca 1968 r.*, II CZ 67/68, „Nowe Prawo” 1969/5, s. 834; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1766; L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 819, komentarz do art. 913, nb 19. W analizowanej próbie statystycznej wydaje się, że w jednej sprawie sąd przyjął skutek obli-gacyjny orzeczenia o rozwiązaniu umowy o dożywocie, ponieważ uwzględnił żądanie o stwierdzenie obowiązku złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości przez nabywcę na doży-wotnika (wyrok SR Łódź-Śródmieście w Łodzi z 25.09.2014 r., I C 1081/13).

¹⁵⁰ Por. M. Podrecka, *Głosa I do uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 27 lutego 2003 r.*, III CZP 80/02, „Przegląd Sądowy” 2004/7–8, s. 231–237; M. Warciński, *Głosa II do uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 27 lutego 2003 r.*, III CZP 80/02, „Przegląd Sądowy” 2004/7–8, s. 237–248; odmiennie: W. Czachórski, *Głosa do uchwały SN (7) z dnia 7 stycznia 1967 r.*, III CZP 32/66, OSPiKA 1969/5, poz. 97, s. 198.

Stanowisko to bardziej koresponduje też z niebudzącym wątpliwości stwierdzeniem, zgodnie z którym wyrok rozwiązujący umowę o dożywocie powoduje skutek *ex nunc*¹⁵¹. Wydaje się, że kwestia ta powinna być wyraźnie i jednoznacznie przesądzona przez ustawodawcę w przepisie prawa, zwłaszcza jeśli skutek rzeczowy wyroku rozwiązującego umowę o dożywocie jest zgodny z wolą ustawodawcy. Przepis taki uzasadniałby brak możliwości odwoływania się do utrwalonego w orzecznictwie poglądu o obligacyjnych skutkach odstąpienia oraz innych podobnych czynności prawnych odnoszących się do sprzedaży nieruchomości (użytkowania wieczystego)¹⁵², w tym w szczególności umowy rozwiązującej umowę sprzedaży¹⁵³, których skutki prawne – w braku wyraźnej podstawy do odmiennego wniosku – powinny być takie same jak skutki wyroku rozwiązującego umowę o dożywocie.

Rozwiązanie umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c. następuje z dniem uprawomocnienia się wyroku ze skutkiem *ex nunc*. Z tego powodu dożywotnik nie jest zobowiązany do zwrotu świadczeń, które uzyskał od nabywcy do dnia rozwiązania umowy o dożywocie¹⁵⁴.

9. Skutki niewykonania zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

Problematyka odpowiedzialności dożywotnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie w przypadku umowy o podwójnym skutku sprowadza się najczęściej do kwestii, czy do odpowiedzialności za wady nieruchomości mogą być stosowane przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Zarówno w okresie obowiązywania Kodeksu zobowiązań¹⁵⁵, jak i po wejściu w życie Kodeksu cywilnego¹⁵⁶ na to pytanie udzielano odpowiedzi twierdzącej. Za utrwalony można uznać pogląd, zgodnie z którym w przypadku ujawnienia się wad fizycznych lub prawnych nieruchomości będącej przedmiotem umowy o dożywocie sytuacja prawna stron tej umowy powinna być określana na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, stosowanych *per analogiam*.

W okresie, gdy umowa o dożywocie wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne, odpowiedzialność dożywotnika może przybrać kształt określony w przepisach odnoszących się do skutków niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań niepieniężnych, których przedmiotem jest świadczenie oznaczone co do tożsamości

¹⁵¹ Tak: S. Rejman, *Glosa do postanowienia SN z dnia 21 marca 1968 r.*, II CZ 67/68, „Nowe Prawo” 1969/5, s. 834; ogólnie za skutecznością *ex nunc* wyroków konstytucyjnych opowiadał się S. Breyer, *Kilka uwag o przeniesieniu własności nieruchomości w ujęciu projektu Kodeksu cywilnego*, „Palestra” 1960/4, s. 538.

¹⁵² Uchwała SN (7) z 27.02.2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003/11, poz. 141; uchwała SN z 17.11.1993 r., III CZP 156/93, OSNC 1994/6, poz. 128; uchwała SN (7) z 30.11.1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995/3, poz. 42; wydaje się, że nie bez znaczenia dla uznania, że istnieją podstawy do odwołania się do poglądów wyrażonych w tych orzeczeniach, odnoszących się do umowy sprzedaży także przy ustalaniu skutków prawnych rozwiązania umowy o dożywocie wyrokiem sądu, są również orzeczenia odnoszące się do skutków odwołania darowizny (uchwała SN (7) z 7.01.1965 r., III CZP 32/66, OSNC 1968/12, poz. 199, oraz uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 28.09.1979 r., III CZP 15/79, OSNC 1980/4, poz. 63), aczkolwiek należy zaznaczyć, że skutek obligacyjny odwołania darowizny ma uzasadnienie nie tylko w świetle ogólnych zasad, lecz również w art. 898 § 2 k.c. (por. M. Kępiński, *Glosa do uchwały SN (7) z dnia 7 stycznia 1967 r.*, III CZP 32/66, „Nowe Prawo” 1970/1, s. 108).

¹⁵³ Uchwała SN z 27.04.1994 r., III CZP 60/94.

¹⁵⁴ Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 971.

¹⁵⁵ R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 594.

¹⁵⁶ Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 97; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 961; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1760; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 7.

(art. 471–497 k.c.). W okresie, w którym umowa o dożywocie wywiera wyłącznie skutki obligacyjne, nie ma powodów dostatecznie uzasadniających brak możliwości odstąpienia ze względu na zwłokę jednej ze stron zobowiązania na podstawie art. 491 czy art. 492 k.c.¹⁵⁷ Oznacza to w szczególności dopuszczalność odstąpienia od umowy o dożywocie z powodu zwłoki zbywcy ze spełnianiem świadczenia polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości albo zwłoki nabywcy ze spełnianiem świadczenia polegającego na zapewnieniu utrzymania dożywotnikowi, o ile spełnione są przesłanki określone w art. 491 lub 492 k.c. W tym okresie do umowy o dożywocie nie ma jeszcze zastosowania szczególny art. 913 § 2 k.c., poddający kontroli sądu wykonywanie prawa do doprowadzenia jednostronnie do wygaśnięcia zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. Należy podkreślić, że w tym okresie nie istnieje jeszcze prawo dożywocia w rozumieniu art. 910 k.c., stanowiące w mieniu dożywotnika substytut własności nieruchomości przeniesionej na nabywcę, którego ochrona została wzmocniona przez ustawodawcę zarówno w tym przepisie, jak i w art. 913 k.c. Oznacza to, że nawet jeśli nabywca nieruchomości jest zobowiązany spełniać świadczenie polegające na zapewnieniu drugiej stronie umowy utrzymania, to z uwagi na fakt, iż pozostaje ona nadal właścicielem nieruchomości, nie ma powodów, aby stosować szczególne przepisy mające na celu ochronę prawa dożywocia i uznawane za *lex specialis* względem art. 491 k.c.¹⁵⁸

W okresie, w którym na podstawie umowy o dożywocie bezpośrednio albo w wyniku wykonania wynikającego z niej zobowiązania powstaje prawo dożywocia i mają zastosowanie szczególne przepisy, których celem jest zapewnienie szczególnej trwałości wynikającego z niej zobowiązania, wyłączone jest stosowanie art. 491 § 1 i art. 492 k.c.¹⁵⁹ Wątpliwości może budzić stosowanie w tym zakresie do umowy o dożywocie art. 493 § 1 i art. 495 § 1 k.c. o niemożliwości następczej świadczenia wzajemnego, będącego przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, albowiem sytuacje należące do hipotez norm wynikających z tych przepisów mogą przynajmniej częściowo mieścić się również w formule „wyjątkowych wypadków”, o których mowa w art. 913 § 2 k.c. W konsekwencji można rozważać zasadność stanowiska, zgodnie z którym dopóki niemożliwość następcza nie powoduje skutków określonych w art. 913 k.c., dopóty nie powinna ona mieć wpływu na istnienie roszczenia o wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. W przeciwnym razie utrata roszczenia o wykonanie przez nabywcę zobowiązania w ograniczonym zakresie mogłaby uniemożliwiać wykonywanie uprawnienia do zamiany prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c. Wygaśnięcie *ex lege* roszczeń dożywotnika w pełnym zakresie z powodu niemożliwości następczej mogłoby prowadzić do wygaśnięcia zobowiązania. Poza prawami dożywotnika treść zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie nie obejmuje zazwyczaj żadnych innych uprawnień, ponieważ roszczenia wobec dożywotnika wygasają najczęściej

¹⁵⁷ Por. Z. Policzkiwicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 96, która jednak uznaje dopuszczalność odstąpienia od umowy o dożywocie również w przypadku, gdy ma miejsce zwłoka dożywotnika w wydaniu nieruchomości, co nie wydaje się jednak uzasadnione; por. również w odniesieniu do niedopuszczalności stosowania do umowy o dożywocie art. 491 k.c. – A. Maziarz, *Umowa dożywocia...*, s. 106.

¹⁵⁸ A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar)...*, s. 108 i 109.

¹⁵⁹ S. Breyer, *Przeniesienie własności...*, s. 137; A. Ohanowicz, J. Górski, *Zobowiązania...*, s. 367; Z. Policzkiwicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 120–121; tak również: wyrok SN z 24.10.2002 r., I CK 18/02, Legalis; na tle Kodeksu zobowiązań R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 595.

w dniu zawarcia umowy o podwójnym skutku, wskutek wykonania przez dożywotnika obowiązku przeniesienia własności nieruchomości. W konsekwencji dopuszczalność stosowania art. 493 § 1 k.c. oraz art. 495 § 1 k.c. mogłaby najczęściej uniemożliwić domaganie się rozwiązania umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c.

W pozostałym zakresie przepisy dotyczące odpowiedzialności *ex contractu* – adekwatne do poszczególnych rodzajów świadczeń, będących przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie – mogą mieć zastosowanie w szczególności do oceny skutków prawnych niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez nabywcę nieruchomości. W szczególności z uwagi na niepieniężny charakter świadczeń obu stron umowy o dożywocie dopuszczalne jest zastrzeżenie w jej treści obowiązku zapłaty kary umownej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Z uwagi na treść art. 483 § 1 k.c. niedopuszczalne będzie zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie w zakresie, w jakim w umowie zostaną przewidziane przez strony świadczenia pieniężne.

10. Wygaśnięcie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

Zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie wygasa sukcesywnie wskutek jego wykonywania, polegającego na spełnianiu poszczególnych świadczeń przez nabywcę nieruchomości. Mimo że uznaje się, iż wpływ zmian okoliczności na zobowiązanie wynikające z umowy o dożywocie jest uregulowany w sposób szczególny w art. 913 i 914 k.c., w doktrynie przyjmuje się, że przepisy te nie stanowią przeszkody do stosowania art. 357¹ k.c. do zobowiązania wynikającego z takiej umowy¹⁶⁰. Wygaśnięcie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie może również nastąpić w wyniku jej unieważnienia z powodu wyczerpania (art. 388 k.c.)¹⁶¹, *datio in solutum* (art. 453 k.c.)¹⁶², odnowienia (art. 506 k.c.), potrącenia umownego, potrącenia ustawowego z ograniczeniami wynikającymi z art. 505 pkt 2 k.c., mającego na celu ochronę dożywotnika jako wierzyciela pasywnego, rozwiązania umowy o dożywocie *ex nunc* (*actus contrarius*), śmierci dożywotnika (art. 911 k.c.).

¹⁶⁰ Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 137–140, która w stanie prawnym poprzedzającym wprowadzenie art. 357¹ k.c. opowiadała się za dopuszczalnością zmiany treści stosunku dożywocia w razie zmiany okoliczności na podstawie art. 354 k.c.; W.J. Medyński, *Zmiana przedmiotu świadczenia i rozwiązanie umowy o dożywocie*, „Nowy Kodeks Zobowiązań” 1937/37–38, s. 130; odmiennie: R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 595, który uznawał, że szczególna regulacja zawarta w art. 605 i 607 k.z. (ich odpowiednikami są art. 913 i 914 k.c.) wyłącza zastosowanie art. 269 k.z. (jego odpowiednikiem jest art. 357¹ k.c.). Za dopuszczalnością stosowania art. 269 k.z. do zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie opowiedział się Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 21.11.1950 r., Ł. C. 1319/50.

¹⁶¹ Zgodnie z dominującym stanowiskiem art. 388 k.c. ma zastosowanie wyłącznie do umów wzajemnych. Por. W. Popiołek [w:] *Kodeks...*, t. 1, komentarz do art. 388, nb 3 i cytowane tam poglądy innych przedstawicieli doktryny. Zgodnie z drugim stanowiskiem art. 388 k.c. może mieć zastosowanie do każdej umowy dwustronnie zobowiązującej. Por. P. Machnikowski [w:] *System...*, t. 5, s. 573–574, nb 180. Umowa o dożywocie należy do każdej z tych kategorii. Odmiennie ze względu na losowy charakter umowy o dożywocie: K. Mularski [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 1.

¹⁶² W przypadku świadczenia w miejsce wykonania zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, istotne jest precyzyjne ustalenie, czy zgoda wierzyciela na spełnienie innego świadczenia niż to, które jest przedmiotem zobowiązania, odnosi się do pojedynczego świadczenia, czy też do świadczenia będącego przedmiotem wierzytelności przyszłej lub istniejącej, stanowiącej element treści zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie. W pierwszym przypadku *datio in solutum* doprowadzi jedynie do wygaśnięcia części zobowiązania w zakresie, w jakim jego treść obejmuje roszczenie o spełnienie jednego lub kilku świadczeń, natomiast w drugim przypadku może spowodować wygaśnięcie całego zobowiązania.

Z całkowitym wygaśnięciem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie mamy do czynienia w przypadku, gdy uprawomocnia się orzeczenie sądu o rozwiązaniu umowy o dożywocie wydane na podstawie art. 913 § 2 k.c.

Wątpliwości może wywoływać rozstrzygnięcie, jaki wpływ na trwanie zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, a w szczególności na trwanie prawa dożywocia, ma zamiana niektórych lub wszystkich uprawnień na rentę na podstawie art. 913 § 1 lub art. 914 k.c. Można jednak uznać, że wskutek takiej zmiany nie dochodzi do wygaśnięcia zobowiązania z umowy o dożywocie ani prawa dożywocia, tylko zmienia się istotnie ich treść w sposób określony w ustawie (art. 913 § 1 i art. 914 k.c.). W konsekwencji wierzytelność dożywotnika o zmienionej treści na podstawie powołanych przepisów nadal podlega silnej ochronie na podstawie przepisów o dożywociu¹⁶³.

Gdy umowa o dożywocie wywołuje wyłącznie skutki o charakterze obligacyjnym, wygaśnięcie wynikające z niej zobowiązania może nastąpić również wskutek zwolnienia z długu na podstawie art. 508 k.c. Z przepisu tego wynika, że wygaśnięcie zobowiązania z umowy o dożywocie w takim przypadku będzie wymagać zgody obu stron.

W przypadku gdy umowa o dożywocie wywołała skutek rzeczowy, dożywotnik może doprowadzić do wygaśnięcia wynikającego z niej zobowiązania poprzez zrzeczenie się prawa dożywocia na podstawie art. 246 § 1 w zw. z art. 910 § 1 k.c. W takim przypadku do wygaśnięcia zobowiązania nie jest wymagana zgoda dłużnika (właściciela nieruchomości)¹⁶⁴.

W orzecznictwie i doktrynie podnosi się, że wygaśnięcie prawa dożywocia może nastąpić w wyniku pierwotnego nabycia własności nieruchomości obciążonej w drodze wyłączenia¹⁶⁵.

W pewnych przypadkach prawo dożywocia, nieujawnione w księdze wieczystej, może wygasnąć wskutek uprawomocnienia się orzeczenia o przysądzeniu własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym (art. 1000 § 3 k.p.c.).

11. Przekształcenia podmiotowe zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie

Przekształcenia podmiotowe zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie mogą się dokonywać w ograniczonym zakresie w stosunku do zasad ogólnych po każdej ze stron.

Prawo dożywocia w zakresie, w jakim stanowi wierzytelność przyszlą (por. uwagi na stronach 83–85 powyżej), jest niezbywalne (art. 912 k.c.) i wygasa wraz ze śmiercią uprawnionego (art. 911 k.c.). W konsekwencji należy uznać, że w tym zakresie nie może dojść do przekształcenia podmiotowego po stronie dożywotnika ani w drodze sukcesji syngularnej (art. 509 § 1 k.c.), ani w drodze sukcesji uniwersalnej (art. 922 k.c.). Natomiast w zakresie, w jakim prawo dożywocia jest wierzytelnością istniejącą, obejmującą wymagalne roszczenia o spełnienie poszczególnych

¹⁶³ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 112–113.

¹⁶⁴ Por. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 910, nb 7; Z. Truszkiewicz, *Jeszcze raz...*, s. 660–661.

¹⁶⁵ Wyrok SN z 10.02.1976 r., II CR 741/75, OSNC 1976/12, poz. 264.

świadczeń, może być przedmiotem przelewu, o ile świadczenia nie są ściśle związane z osobą dożywotnika¹⁶⁶. Za świadczenia ściśle związane z osobą dożywotnika należy uznać świadczenia polegające na ustanowieniu niezbywalnych praw, takich jak użytkowanie (art. 254 k.c.) lub służebność osobista, w tym służebność mieszkania (art. 300 k.c.).

Ewentualne przejęcie długu dożywotnika, wynikającego z umowy o dożywocie, można rozważać jedynie w okresie poprzedzającym przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę. Po przeniesieniu własności dożywotnik nie ma zazwyczaj obowiązków dłużniczych wynikających z umowy o dożywocie. Jego obowiązki sprowadzają się do współdziałania jako wierzyciela z nabywcą nieruchomości jako dłużnikiem przy wykonywaniu zobowiązania (art. 354 § 2 k.c.). Przejęcie długu dożywotnika, wynikającego z umowy o dożywocie o skutku obligacyjnym, może mieć miejsce wtedy, gdy dotyczy ona nieruchomości niestanowiącej jego własności, lecz jest własnością jego osoby bliskiej. Należy też wskazać, że przejęcie długu w powyżej opisanej sytuacji nie może prowadzić do obejścia ograniczeń w ustanawianiu dożywocia na rzecz osób trzecich, wynikającego z art. 908 § 3 k.c. Oznacza to, że podmiot, który ma dokonać czynności rozporządzającej, prowadzącej do przeniesienia własności nieruchomości, a tym samym przejmujący dług dożywotnika wynikający z umowy o dożywocie o skutku obligacyjnym, musi być osobą bliską dożywotnika.

Odnosnie do przekształceń podmiotowych po stronie nabywcy nieruchomości należy zauważyć, że dopuszczalność przelewu wierzytelności o przeniesienie własności nieruchomości należy oceniać w świetle zasad ogólnych (art. 509 i n. k.c.). Z oczywistych względów rozważanie przelewu wierzytelności o przeniesienie własności objętej treścią zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie jest możliwe i celowe jedynie w odniesieniu do umów o dożywocie, w których wyłączono (oddzielono) skutek rzeczowy. Natomiast sukcesja w zakresie długu nabywcy nieruchomości, wynikającego z umowy o dożywocie, uregulowana jest w sposób szczególny w art. 910 § 2 k.c.

Majątkowy charakter roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości oraz brak jego ścisłego związku z osobą nabywcy mogą uzasadniać stwierdzenie, że przelew wierzytelności wynikającej z umowy o dożywocie jest dopuszczalny. Ze względu na właściwość zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, a w szczególności ze względu na fakt, że umowy te są zawierane przez właścicieli nieruchomości z osobami, co do których mają zaufanie¹⁶⁷, skuteczność umowy przelewu wierzytelności o przeniesienie własności nieruchomości zależy zawsze od zgody dożywotnika (art. 509 § 1 k.c.).

W związku z tym, że sukcesja w zakresie długu nabywcy nieruchomości jest w sposób szczególny uregulowana w art. 910 § 2 k.c., za niedopuszczalne należy uznać zawarcie umowy przejęcia długu na podstawie art. 519 k.c. Należy jednak zauważyć, że art. 910 § 2 k.c. może mieć zastosowanie jako regulacja sukcesji w zakresie długu

¹⁶⁶ Tak: wyrok SN z 10.05.1968 r., I CR 160/68; por. również: S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Zuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 1009; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 46–47; Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 964; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 912, nb 2.

¹⁶⁷ A. Bieranowski, *Jeszcze o charakterze...*, s. 27 i 29; Z. Truszkiewicz, *Jeszcze raz...*, s. 657.

wynikającego z umowy o dożywocie dopiero od momentu nabycia własności nieruchomości na podstawie tej umowy albo w wykonaniu wynikającego z niej zobowiązania. W konsekwencji dług nabywcy nieruchomości, wynikający z umowy o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym, może być przedmiotem przejęcia na ogólnych zasadach, określonych w art. 519 k.c. Należy w szczególności podkreślić, że do przejęcia długu nabywcy z umowy o dożywocie o skutku wyłącznie obligacyjnym niezbędna jest zgoda dożywotnika. Należy uznać, że przejęcie długu wynikającego z umowy o dożywocie bez jednoczesnego¹⁶⁸ nabycia wierzytelności o przeniesienie własności nieruchomości w świetle art. 910 § 2 k.c. ogranicza jego skutki tylko do czasu przeniesienia własności nieruchomości. Z dniem rozporządzenia przez dożywotnika własnością nieruchomości w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie jego dłużnikiem staje się nabywca nieruchomości. Do odpowiedzialności nabywcy nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie, z której dług został przejęty przez inny podmiot, należy *per analogiam* stosować art. 910 § 2 k.c. Wydaje się, że celem tego przepisu było zapewnienie dożywotnikowi ochrony we wszystkich przypadkach, w których mogłaby zaistnieć sytuacja uniemożliwiająca dożywotnikowi zaspokojenie się co najmniej z nieruchomości, której własność przeniósł na podstawie umowy o dożywocie lub w wykonaniu wynikającego z niej zobowiązania.

Przejęcie długu po przeniesieniu własności nieruchomości przez dożywotnika podlega szczególnej regulacji zawartej w art. 910 § 2 k.c. W konsekwencji po przeniesieniu własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie lub w wyniku wykonania wynikającego z niej zobowiązania wydaje się niedopuszczalne zawarcie umowy przejęcia długu, mogącej prowadzić do przypisania odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z umowy o dożywocie wyłącznie innemu pomiotowi niż właściciel nieruchomości obciążonej. Nie ma natomiast żadnych ograniczeń w zakresie zawarcia umowy o kumulatywne przystąpienie do długu wynikającego z umowy o dożywocie.

Zgodnie z art. 910 § 2 k.c. dalszy nabywca nieruchomości obciążonej prawem dożywocia ponosi odpowiedzialność osobistą za świadczenia objęte tym prawem, których obowiązek spełnienia powstał po nabyciu przez niego prawa własności. Konsekwencją faktu, że odpowiedzialność dalszego nabywcy nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nie ma charakteru wyłącznie rzeczowego, lecz jest również odpowiedzialnością osobistą, stanowi obowiązek spełnienia świadczenia przez dalszego nabywcę na rzecz dożywotnika i skorelowane z nim prawo dożywotnika do żądania spełnienia świadczeń. W przeciwnym razie obowiązki dalszego nabywcy nieruchomości mogłyby ograniczać się do znoszenia wykonywania prawa dożywocia przez dożywotnika względem nieruchomości obciążonej. Zgodnie z dominującym w orzecznictwie i doktrynie poglądem¹⁶⁹, który może jednak budzić wątpliwości

¹⁶⁸ Dopuszczalność rozdzielenia długu i wierzytelności stanowiących element treści zobowiązania wzajemnego nie budzi obecnie wątpliwości. Por. J. Mojak [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 519, nb 8.

¹⁶⁹ Por. wyrok SN z 26.06.1968 r., II CR 236/68 z glosą Z. Policzkiwicz-Zawadzkiej, OSPiKA 1969/12, poz. 254; postanowienie SN z 14.12.1971 r., III CRN 372/71, OSNCP 1972/6, poz. 112; S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Zuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 1007–1008; Z. Policzkiwicz-Zawadzka, *Umo-wa...*, s. 41; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 965–966; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1761; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 910, nb 5; L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 819, komentarz do art. 910, nb 3.

w świetle art. 910 k.c.¹⁷⁰, z chwilą przeniesienia własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia dotychczasowy właściciel ponosi odpowiedzialność jedynie za świadczenia, które stały się wymagalne do dnia przeniesienia własności nieruchomości. Jak to zostało zasygnalizowane powyżej, zagadnienie to nie jest wolne od kontrowersji, chociaż na tle Kodeksu cywilnego przeważa powyżej zaprezentowane stanowisko, odmienne od tego, które było prezentowane w tej kwestii na tle Kodeksu zobowiązań¹⁷¹. Zagadnienie to powinno być przesądzone przez odpowiednią zmianę art. 910 § 2 k.c.

12. Uznanie umowy o dożywocie za bezskuteczną na podstawie art. 916 k.c.

W sprawach należących do analizowanej próby statystycznej nie było ani jednej sprawy o uznanie umowy o dożywocie za bezskuteczną na podstawie art. 916 k.c. Przepis ten stanowi szczególną regulację względem ogólnych przepisów art. 527–534 k.c. dotyczących instytucji nazywanej tradycyjnie *actio Pauliana*. Oznacza to, że art. 916 k.c. wyłącza ogólną regulację *actio Pauliana* w zakresie, w jakim zawiera on odbiegające od niej rozwiązania normatywne. Na tle art. 916 k.c. za utrwalone należy uznać stanowisko, zgodnie z którym przepis ten nie ma zastosowania w przypadku, gdy wskutek zawarcia umowy o dożywocie dożywotnik stał się niewypłacalny w większym stopniu¹⁷². Mimo że stanowisko to może budzić wątpliwości, które mogłyby być usunięte w drodze wykładni¹⁷³, rozważenia wymaga wyraźne poszerzenie dopuszczalności stosowania art. 916 k.c. również w przypadkach, gdy dożywotnik pogłębił swoją niewypłacalność. Zmiana ta zbliżałaby pod tym względem art. 916 k.c. do ogólnych przepisów o *actio Pauliana*.

13. Umowy mieszane obejmujące świadczenia określone w art. 908 k.c.

a) Uwagi wprowadzające

Umowy mieszane są dwustronnymi czynnościami prawnymi, które łączą w sobie elementy różnych umów nazwanych lub nienazwanych¹⁷⁴. Umowy mieszane nie odpowiadają całkowicie jednej umowie nazwanej bądź nienazwanej¹⁷⁵. Wątpliwości i rozbieżności budzi już kwestia, czy umowy mieszane można generalnie zakwali-

¹⁷⁰ A. Bieranowski, *Jeszcze o charakterze...*, s. 26–31; W. Hans, *Dożywocie...*, s. 379; Z. Truskiewicz, *Jeszcze raz...*, s. 657–659.

¹⁷¹ R. Longchamps de Brier, *Zobowiązania*, s. 596.

¹⁷² J. Jezioro [w:] *Kodeks cywilny...*, komentarz do art. 916, nb 2; J. Korzonek [w:] J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, t. 2, Kraków 1934, s. 1213 na tle art. 608 k.z. stanowiącego odpowiednik art. 916 k.c.; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1769; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 916, nb 4; L. Stecki [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 823; odmienne: S. Dmowski [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kolański, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, Cz. Zuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, t. 2, komentarz do art. 916, nb 4; G. Sikorski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, Warszawa 2014, s. 1496, komentarz do art. 916, nb 5.

¹⁷³ Por. B. Lackoroński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 916, nb 1.

¹⁷⁴ B. Gawlik, *Umowy mieszane – konstrukcja i ocena prawna*, „Palestra” 1974/5, s. 26–27; A. Ohanowicz, J. Górski, *Zobowiązania...*, s. 6–7; Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 242; K.P. Sokolowski, *Czynności prawne mieszane*, „Przegląd Sądowy” 2010/7–8, s. 132–133.

¹⁷⁵ P. Machnikowski [w:] *System...*, t. 3, s. 451, nb 48.

fikować jako umowy nazwane, czy też są to umowy nienazwane. To rodzi dalsze wątpliwości w zakresie ustalenia reżimu regulacyjnego, mającego zastosowanie do określenia sytuacji prawnej stron tych umów.

W praktyce wszystkie świadczenia charakterystyczne dla umowy o dożywocie określone w art. 908 k.c. albo niektóre z nich są zastrzegane również w umowach darowizny, umowach sprzedaży oraz w umowach zamiany. Na podstawie art. 88 ust. 1 ustawy z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników¹⁷⁶ umowa z następcą jest dla nabywcy źródłem obowiązku spełniania świadczeń określonych w art. 908 § 1 k.c. Natomiast w okolicznościach określonych w art. 88 ust. 2 ustawy o społecznym ubezpieczeniu rolników umowa z następcą rodzi obowiązek spełniania świadczenia w postaci renty pieniężnej w wysokości ustalanej na podstawie tego przepisu. Obowiązek spełniania świadczeń określonych w art. 908 § 1 k.c. albo renty pieniężnej ma charakter *naturalium negotii* umowy z następcą. Oznacza to, że obowiązek ten powstaje wskutek zawarcia umowy z następcą, o ile są spełnione przesłanki określone w art. 88 ust. 1 albo 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników¹⁷⁷ i nie został on wyłączony w umowie z następcą.

Spośród wymienionych umów mieszanych jedynie umowa z następcą, która jest źródłem obowiązku spełniania świadczeń charakterystycznych dla umowy o dożywocie (art. 908 § 1 k.c.), o ile nie zostanie on wyłączony wolą stron, jest umową mieszaną, której kwalifikacja prawna jest jednoznacznie przesądzona przez ustawodawcę w art. 88 ustawy o społecznym ubezpieczeniu rolników. W pozostałych przypadkach umowy mieszane, obejmujące elementy charakterystyczne zarówno dla umowy o dożywocie, jak i dla innych umów, należy kwalifikować zgodnie z wypracowanymi w tej kwestii koncepcjami teoretycznymi, tj. teorią absorpcji albo teorią kombinowaną lub teorią analogii¹⁷⁸. W konsekwencji przesądzenie kwalifikacji prawnej umowy obejmującej elementy charakterystyczne umowy o dożywocie wymaga dokonania jej wykładni w świetle art. 65 k.c.

b) Umowa darowizny ze świadczeniami określonymi w art. 908 k.c.

Kwestia, czy umowa darowizny powinna być kwalifikowana zgodnie z jej nazwą, czy też jako umowa o dożywocie albo jako umowa mieszana, pojawia się wtedy, gdy umowa darowizny zawiera polecenie (art. 893 k.c.) spełniania świadczeń będących przedmiotem istotnych przedmiotowo postanowień umowy o dożywocie.

¹⁷⁶ Dz.U. z 2015 r. poz. 704 ze zm.

¹⁷⁷ Art. 88 ust. 1. Jeżeli w umowie z następcą albo w umowie zawartej w celu wykonania tej umowy nie postanowiono inaczej, rolnik po przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego na następcę może żądać od niego świadczeń przewidzianych w art. 908 § 1 Kodeksu cywilnego, w zakresie uzasadnionym potrzebami rolnika i członków jego rodziny oraz warunkami majątkowymi i osobistymi następcy, z uwzględnieniem jego nakładu pracy w gospodarstwie rolnika i korzyści uzyskanych od rolnika przed objęciem gospodarstwa. 2. Jeżeli rolnik przeniósł własność gospodarstwa rolnego na następcę przed nabyciem prawa do emerytury lub renty, a w umowie z następcą albo w umowie zawartej w celu wykonania tej umowy nie postanowiono inaczej, może on także żądać od następcy, w zakresie określonym w ust. 1, świadczeń pieniężnych w wysokości nieprzekraczającej połowy emerytury podstawowej miesięcznie do czasu nabycia prawa do emerytury lub renty.

¹⁷⁸ B. Gawlik, *Umowy mieszane...*, s. 30; Z. Radwański, *Teoria umów*, s. 240–241; K.P. Sokołowski, *Czynności prawne...*, s. 148–149; por. również: B. Lackoroński, *Zlecenie a umowa o dzieło w systemie ubezpieczeń społecznych – perspektywa cywilnoprawna* [w:] *Umowy cywilnoprawne w ubezpieczeniach społecznych*, red. M. Szablowska-Juckiewicz, M. Wałachowska, J. Wantoch-Rekowski, Warszawa 2015, s. 146–148.

Zdarzają się również umowy darowizny, w których na obdarowanego nałożony jest obowiązek spełniania takich świadczeń, jak należy rozumieć – jako świadczeń stanowiących odpłatę za przysporzenie w postaci własności nieruchomości¹⁷⁹. Niekiedy umowy darowizny obejmują definicje nawiasowe, wskazujące wprost, że intencją stron było ustanowienie prawa dożywocia o treści określonej w umowie darowizny. Tego rodzaju postanowienia mogą być traktowane jako wyraz intencji stron ukierunkowanej na obciążenie nieruchomości prawem o treści określonej w umowie na rzecz darczyńcy. Należy wskazać, że możliwość kwalifikowania umowy darowizny z elementami charakterystycznymi dla umowy o dożywocie jako jednej umowy mieszanej jest uzależniona od uznania za dopuszczalną darowizny remuneratoryjnej, co może budzić wątpliwości wobec braku w Kodeksie cywilnym odpowiednika art. 354 § 2 k.z.¹⁸⁰ oraz art. 362–363 k.z.¹⁸¹ Jest to trudne do pogodzenia z charakterem *causae donandi* oraz niestopniowalnością cechy, jaką jest nieodpłatność czynności prawnej.

W przypadku gdy w wyniku wykładni umowy zostanie ustalone, że mamy do czynienia z darowizną obejmującą jedynie polecenie w rozumieniu art. 893 k.c., nakładające na obdarowanego obowiązki, których treść może odpowiadać obowiązkom skorelowanym z treścią prawa dożywocia, sytuację prawną stron takiej umowy należy określać wyłącznie na podstawie przepisów o darowiznie. W konsekwencji obowiązki obdarowanego, objęte treścią polecenia, nie będą skorelowane z uprawnieniami darczyńcy, podlegającymi ochronie na podstawie przepisów o dożywociu. Nawet w przypadku, gdy obdarowany wykonując polecenie, spełnia na rzecz darczyńcy świadczenia odpowiadające treści prawa dożywocia, darczyńca nie będzie mógł uzyskać ochrony prawnej na podstawie przepisów o dożywociu. Z uwagi na nabycie nieruchomości *donandi causae* nie będzie możliwe uznanie później zawartych umów, będących źródłem praw odpowiadających treścią dożywocia za prawo dożywocia w rozumieniu art. 910 k.c. Umowy takie nie mogą być bowiem kwalifikowane jako wykonanie zobowiązania do ustanowienia prawa dożywocia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Gdyby bowiem takie zobowiązanie istniało, wykluczałoby to możliwość kwalifikowania umowy jako darowizny i objętego jej treścią postanowienia, nakładającego na nabywcę nieruchomości obowiązki, jako polecenia.

¹⁷⁹ S. Madaj, *Umowy o dożywocie...*, s. 339.

¹⁸⁰ Zgodnie z art. 354 k.z.: „§ 1. Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się dokonać kosztem swego majątku bezpłatnego przysporzenia majątkowego na rzecz osoby obdarowanej. § 2. Darczyńca może obciążyć obdarowanego obowiązkiem spełnienia oznaczonego świadczenia”. Na tle art. 354 § 2 k.z. dopuszczalność zawarcia umowy darowizny obejmującej obowiązek spełniania dożywno świadczeń dopuszczał S. Breyer, *Przyczynki i wskazania. Darowizna powiązana z dożywociem*, „Przegląd Notarialny” 1948/5, s. 452.

¹⁸¹ Przepis art. 362 k.z. brzmiał: „§ 1. Darczyńca ma prawo domagać się spełnienia świadczenia, obciążającego obdarowanego, jeżeli wykonał swe zobowiązania, wynikające z umowy darowizny, a świadczenie nie ma na celu wyłącznie korzyści obdarowanego. § 2. Prawo to przechodzi na spadkobierców darczyńcy. § 3. Jeżeli świadczenie leży w interesie publicznym, spełnienia świadczenia może żądać po śmierci darczyńcy także właściwa władza. § 4. Osoba trzecia, która odnosi korzyść ze świadczenia, może się domagać jego spełnienia według przepisów o umowach na rzecz osób trzecich”. Zgodnie z art. 363 k.z.: „§ 1. Jeżeli obdarowany nie spełnia świadczenia bez uzasadnionej przyczyny, darczyńca lub jego spadkobiercy mogą żądać zwrotu przysporzenia majątkowego według przepisów o niesłusznym wzbogaceniu o tyle, o ile to przysporzenie musiało być użyte na spełnienie świadczenia. § 2. Zwrot przysporzenia skutecznie się przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej, chociażby przedmiotem darowizny nie były pieniądze; jednak obdarowany może zwolnić się od obowiązku zapłaty tej sumy, zwracając przedmiot darowizny w naturze w stanie, w jakim się znajduje”.

W przypadku gdy w wyniku wykładni umowy zostanie ustalone, że darowizna obejmuje postanowienia – zobowiązujące obdarowanego do spełnienia świadczeń charakterystycznych dla umowy o dożywocie – niebędące poleceniem w rozumieniu art. 893 k.c.¹⁸², otwiera się możliwość uznania, iż mamy do czynienia w istocie z umową o dożywocie¹⁸³ albo z dwiema umowami, z których jedna jest darowizną, a druga – umową o dożywocie. Z uwagi jednak na fakt, że prawo dożywocia obciąża całą nieruchomość tak jak ograniczone prawa rzeczowe¹⁸⁴ (art. 910 § 1 k.c.), z wyjątkiem sytuacji, w których powstało ono w zamian za udział we współwłasności nieruchomości¹⁸⁵, dopuszczalność stwierdzenia, iż darowizna może być kwalifikowana jako dwie umowy, z których jedna jest nieodpłatna, a druga – odpłatna, może występować wtedy, gdy darowizna odnosi się do więcej niż jednej nieruchomości. W takim bowiem przypadku istnieje możliwość ustalenia w drodze wykładni, własność których nieruchomości została przeniesiona *donandi causae*, a które nieruchomości zostały przeniesione w zamian za dożywocie i w konsekwencji są obciążone prawem dożywocia. W przypadku gdy przedmiotem umowy darowizny jest jedna nieruchomość i miałyby ona zostać obciążona prawem dożywocia o treści w niej opisanej, to nawet gdyby przyjąć, że możliwe jest kwalifikowanie jako darowizny umowy obciążającej obdarowanego obowiązkiem spełnienia świadczenia o wartości niższej niż wartość nieruchomości, należy wskazać, iż w dacie zawarcia takiej umowy nie byłoby możliwe ustalenie, czy jest ona odpłatna, czy też nieodpłatna. Wystąpienie tej cechy zależałoby od długości życia darczyńcy. Z tego powodu należy uznać za niedopuszczalne kwalifikowanie tego rodzaju umów jako darowizny. O ile umowa darowizny nakłada na obdarowanego obowiązek spełnienia świadczenia charakterystycznego dla umowy o dożywocie i możliwe jest ustalenie, że zgodnym zamiarem stron było zabezpieczenie wiarygodności darczyńcy o jego spełnienie obciążeniem nieruchomości, tego rodzaju umowa powinna być kwalifikowana jako umowa o dożywocie.

W przypadku gdy wykładnia umowy darowizny nie uzasadnia wniosku, że strony zastrzegły polecenie o treści odpowiadającej prawu dożywocia albo miały na celu obciążenie darowanej nieruchomości w celu zabezpieczenia wiarygodności darczyńcy o spełnianie świadczeń charakterystycznych dla umowy o dożywocie, nie można wykluczyć uznania, iż doszło do zawarcia umowy darowizny oraz umowy mieszanej o świadczenie usług i umowy renty. W takim jednak przypadku darczyńca/

¹⁸² Taka darowizna była źródłem zobowiązania, które stanowiło kanwę dla sprawy zakończonej wyrokiem SR w Złotorzy z 18.09.2014 r., I C 546/12, oraz wyrokiem SR w Przasnyszu z 8.09.2014 r., I C 717/13 zawartych w analizowanej próbie statystycznej.

¹⁸³ Umowa darowizny, obejmująca zastrzeżenie dla darczyńcy, a w razie jego śmierci – na rzecz jego żony, dożywotniego użytkownika 3 morgów gruntu 1 wspólnego takiegoż użytkownika obory i stodoły, przy jednoczesnym zobowiązaniu obdarowanego do uprawiania własnym kosztem i staraniem wskazanych 3 morgów i 5 morgów gruntu własnego oraz do dostarczania dożywotnikom potrzebnego im opału i wspólnego pomieszczenia w budynkach obdarowanego, jakie w przyszłości wystawi na darowanym gruncie, nie została uznana przez SN za umowę o dożywocie z tego powodu, że świadczenia nabywcy nie zapewniały opatrzenia zbywcy we wszelkie potrzeby życia tak dalece, aby zbywca, oddając nieruchomość, już nie potrzebował przyczynić się do zdobycia środków na zaspokojenie niezbędnych wymagań życiowych (por. orzeczenie SN z 28.06.1945 r., C I 5/45, Zb. Orz. 1945–1946/1, poz. 1, s. 7–9).

¹⁸⁴ Por. w odniesieniu do możliwego zakresu realizowania ograniczonego prawa rzeczowego K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, t. 1, komentarz przed art. 244, nb 30.

¹⁸⁵ S. Madaj, *Umowy o dożywocie...*, s. 336; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 4; por. odnośnie do przedmiotu obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi: K. Zaradkiewicz [w:] *Kodeks...*, t. 1, komentarz przed art. 244, nb 23.

uprawniony nie korzysta z ochrony wynikającej z przepisów o dożywociu. Źródłem jego wiarygodności o spełnianie powtarzających się świadczeń jest umowa ściśle związana z darowizną, do której w odpowiednim zakresie należy stosować przepisy o rencie (art. 903–906 k.c.) lub o zleceniu (art. 750 k.c.).

Zdarzające się w praktyce darowizny nieruchomości, w których obdarowany obciąża nieruchomość na rzecz darczyńcy jedynie służebnością osobistą, w tym w szczególności służebnością mieszkania, raczej nie mogą być kwalifikowane jako umowy o dożywocie (nawet jeśli uznać, że zapewnienie utrzymania może polegać jedynie na ustanowieniu takiego prawa) ze względu na brak przedmiotowo istotnego elementu umowy o dożywocie, jakim jest sprawienie pogrzebu. Natomiast gdy obowiązki obdarowanego sprowadzają się jedynie do ustanowienia na nieruchomości będącej przedmiotem darowizny użytkowania, darowizna taka nie będzie mogła być uznana za dożywocie nie tylko ze względu na brak istotnych przedmiotowo elementów, lecz również ze względu na art. 915 k.c. Nie można wykluczyć uznania takiej darowizny za umowę uregulowaną w art. 915 k.c., do której mają zastosowanie art. 913 i 914 k.c.

Z uwagi na fakt, że umowa o dożywocie dotycząca nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest objęta zwolnieniem przedmiotowym z podatku od czynności cywilnoprawnych, w sytuacji gdy nieruchomość jest położona poza miastem i wchodzi lub ma wejść w skład gospodarstwa rolnego (art. 9 pkt 2 ustawy z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych¹⁸⁶), jest ona „wypierana” w stosunkach miejskich, w których możliwe jest skorzystanie ze zwolnienia od podatku od spadków i darowizn przez umowę darowizny¹⁸⁷ (co do zasady nieobjętej podatkiem od czynności cywilnoprawnych – art. 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych i zwolnionej z podatku od spadków i darowizn w przypadku, gdy jest zawierana z członkami rodziny określonymi w art. 4a ustawy z 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn¹⁸⁸), w której jedynie niekiedy zabezpiecza się w jakimkolwiek zakresie interesy zbywcy nieruchomości (darczyńcy). Szczególna funkcja, jaką pełni umowa o dożywocie, uzasadnia zrównanie jej z darowizną pod względem obciążeń podatkowych wiążących się z jej zawarciem i zakresu zwolnień podatkowych. Zrównanie umowy o dożywocie z umową darowizny pod względem obciążeń podatkowych wiążących się z ich zawieraniem spowodowałoby zapewne zmniejszenie się liczby przypadków, w których zamiast umowy o dożywocie byłaby zawierana umowa darowizny, niegwarantująca zbywcy nieruchomości wzmocnionej ochrony jego oczekiwań w zakresie zapewnienia dożywcotnego utrzymania.

c) Umowa sprzedaży lub zamiany ze świadczeniami określonymi w art. 908 k.c.

W przypadku gdy umowa sprzedaży nakłada na kupującego obowiązek spełnienia świadczenia nie tylko w postaci zapłaty ceny, lecz również w postaci świadczeń charakterystycznych dla umowy o dożywocie, dopuszczalność uznania jej za jedną umowę mieszaną nie budzi takich wątpliwości, jakie dotyczą darowizny. Wynika

¹⁸⁶ Dz.U. z 2015 r. poz. 626 ze zm.

¹⁸⁷ Por. K. Mularski [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 4.

¹⁸⁸ Dz. U. z 2015 r. poz. 86 ze zm.

to z faktu, że zarówno umowa sprzedaży, jak i umowa o dożywocie mają charakter odpłatny i wzajemny. W konsekwencji uznanie, że z takiej umowy mieszanej wynika jedno zobowiązanie, łączące w sobie cechy sprzedaży i dożywocia, nie powoduje, że mamy do czynienia z zobowiązaniem posiadającym wykluczające się właściwości. Dopuszczalność stosowania przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej nie budzi wątpliwości w odniesieniu do mieszanych umów łączących w sobie cechy sprzedaży i dożywocia. Skoro do umowy o dożywocie przepisy te mogą być stosowane *per analogiam*¹⁸⁹, to tym bardziej za dopuszczalne należy uznać ich stosowanie w odniesieniu do umowy mieszanej, łączącej w sobie cechy dożywocia i sprzedaży. W orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle Kodeksu zobowiązań został zaprezentowany pogląd, zgodnie z którym do umowy mieszanej, łączącej w sobie cechy sprzedaży i dożywocia, można stosować art. 605 § 1 k.z.¹⁹⁰, którego odpowiednikiem jest obecnie art. 913 § 1 k.c. Stanowisko to należy uznać za aktualne na tle przepisów Kodeksu cywilnego. Za dopuszczalne należy również uznać stosowanie art. 913 § 1 k.c. do umów mieszanych łączących w sobie cechy dożywocia i zamiany.

W przypadku umów mieszanych, łączących w sobie cechy sprzedaży i dożywocia, do ustalania, w jakim zakresie mają mieć do nich zastosowanie przepisy o sprzedaży, a w jakim o dożywociu, najczęściej najbardziej adekwatna będzie teoria kombinacji. Teoria ta pozwala stosować (z niezbędnymi korektami, wynikającymi z konieczności uwzględnienia zgodnego zamiaru stron i celu umowy¹⁹¹) do oceny sytuacji prawnej stron umowy mieszanej przepisy odnoszące się do różnych umów nazwanych, których cechy ma ta umowa mieszana. Zakres zastosowania przepisów dotyczących poszczególnych umów nazwanych, których cechy ma dana umowa mieszana, jest wyznaczany przez dające się wyodrębnić jej części. Stąd też teoria ta może być stosowana w odniesieniu do umów mieszanych, w których nie da się wyodrębnić jednego dominującego zespołu cech (umowy kombinowane i umowy krzyżujące się¹⁹²).

Powyższe spostrzeżenia, odnoszące się do umów mieszanych, łączących w sobie cechy sprzedaży i dożywocia, można odnieść *mutatis mutandis* do umów mieszanych łączących w sobie cechy zamiany i dożywocia.

d) Umowa z następcą ze świadczeniami określonymi w art. 908 § 1 k.c.

Umowa z następcą, uregulowana w art. 84–91 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, jest przykładem umowy mieszanej, obejmującej elementy charakterystyczne dla umowy o dożywocie (art. 88 ust. 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników), chyba że zostaną one wyłączone wolą stron. Przepis art. 88 ust. 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, który uzasadnia uznanie umowy z następcą za normatywną postać umowy mieszanej, obejmującej elementy umowy

¹⁸⁹ R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, s. 594; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 97; Z. Radwański [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 961; S. Rejman [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 2, s. 1760; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 908, nb 7.

¹⁹⁰ Orzeczenie SN z 10.01.1948 r., III C 519/47, LEX nr 159884.

¹⁹¹ Z. Radwański, *Teoria umów*, s. 238.

¹⁹² Z. Radwański, *Teoria umów*, s. 236.

o dożywocie (art. 908 § 1 k.c.), pozwala przesądzić jednocześnie, że nie jest to umowa o dożywocie, określając ją w sposób jednoznaczny jako umowę z następcą¹⁹³. W doktrynie jako otwarta jest stawiana kwestia stosowania do umowy z następcą przepisów o dożywociu *per analogiam*. Z uwagi na szczególną regulację kwestii rozwiązania umowy z następcą – nie ma uzasadnienia stosowanie do tej umowy *per analogiam* art. 913 § 2 k.c. Ze względu na wyjątkowy charakter art. 910 k.c. raczej nie jest możliwe jego stosowanie w drodze analogii do umowy z następcą. Mogłoby to bowiem prowadzić do stosowania do uprawnień obligacyjnych, wynikających z umowy z następcą, przepisów prawa rzeczowego, mimo braku wyraźnej podstawy prawnej, co jest uznawane za niedopuszczalne¹⁹⁴. Należy jednak dopuścić stosowanie w drodze analogii art. 913 § 1 k.c.¹⁹⁵

Należy wskazać, że w okresie poprzedzającym wejście w życie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników regulacja dotycząca ubezpieczenia społecznego rolników również odnosiła się do dożywocia, a w szczególności do wpływu przekazania przez nabywcę nieruchomości obciążonej dożywociem na rzecz państwa w zamian rentę na istnienie dożywocia, zgody dożywotnika na przekazanie nieruchomości obciążonej oraz do ochrony dożywotnika w takiej sytuacji¹⁹⁶.

14. Umowa o dożywocie jako umowa dyssymulowana

Umowy o dożywocie mogą występować jako umowy ukryte w przypadkach, w których przedmiot umowy symulowanej (pozornej) uniemożliwia zawarcie umowy o dożywocie, a zbywca dąży do zapewnienia sobie uprawnień objętych treścią prawa dożywocia. Sytuacje takie mogą występować w szczególności wtedy, gdy przedmiotem umowy zobowiązująco-rozporządzającej jest inne niż własność prawo do lokalu mieszkalnego, np. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, które są ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieważność bezwzględna umowy, której celem jest ustanowienie prawa dożywocia, mimo że przedmiotem świadczenia wzajemnego nie jest własność lokalu, nie jest konwalidowana przez wpis prawa dożywocia do księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego; prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej). W takich przypadkach umowa pozorna jest nieważna na podstawie art. 83 § 1 zd. 1 k.c., a umowa

¹⁹³ Por. T. Bielska-Sobkowicz [w:] *Kodeks cywilny...*, t. 3, cz. 2, s. 1177, nb 12; E. Drozd, *Podstawowe zagadnienia konstrukcyjne umowy z następcą*, „Rejent” 1991/3, s. 25; R. Budzinowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. naczelny Z. Radwański, red. tomu J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2011, s. 793, nb 42.

¹⁹⁴ E. Drozd, *Numerus clausus...*, s. 265.

¹⁹⁵ Tak M. Niedośpiał, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy*, „Studia Prawnicze” 1989/1, s. 271, w odniesieniu do umowy przekazania, będącej odpowiednikiem umowy z następcą przewidzianym w art. 2 pkt 6 oraz art. 59 ustawy z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz.U. z 1989 r. poz. 133).

¹⁹⁶ Por. D. Dziemidowicz, *Sytuacja prawna dożywotnika w razie przekazania gospodarstwa na podstawie przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” No 813, Prawo CXXXV, „Ochrona praw człowieka starego”, Wrocław 1986, s. 5–21; por. również w odniesieniu do wpływu przekazania gospodarstwa rolnego za rentę na ograniczone prawa rzeczowe: K. Łukawski, *Prawa rzeczowe ograniczone przysługujące rolnikowi, który przekazał gospodarstwo za rentę lub odpłatnie (Zagadnienia wybrane)*, „Nowe Prawo” 1980/2, s. 55–60.

dyssymulowana nie może być uznana za skuteczną umowę o dożywocie ze względu na jej przedmiot i brak formy aktu notarialnego.

W przypadku gdy umowa o dożywocie jest umową dyssymulowaną, której *essentialia negotii* nie są określone w akcie notarialnym obejmującym jedynie umowę symulowaną – nieważną na podstawie art. 83 § 1 zd. 1 k.c. – umowa o dożywocie jest nieważna z powodu niezachowania formy aktu notarialnego¹⁹⁷.

15. Podsumowanie i wnioski *de lege ferenda*

Analiza danych empirycznych dotyczących liczby zawartych umów o dożywocie oraz charakteru nieruchomości, których one dotyczą, uzasadnia wnioski, że instytucja ta staje się coraz bardziej popularna w stosunkach niezwiązanych z obrotem nieruchomościami rolnymi. W konsekwencji za nieuzasadnione należy uznać utrzymywanie ograniczenia przedmiotowego zakresu zastosowania umowy o dożywocie tylko do nieruchomości. Było ono uzasadnione wtedy, gdy umowa o dożywocie była zawierana w celu przeniesienia własności nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych. W chwili obecnej możliwość zawarcia umowy o dożywocie powinna istnieć nie tylko w celu przeniesienia własności oraz udziału we współwłasności nieruchomości, użytkowania wieczystego oraz udziału w użytkowaniu wieczystym, lecz również w celu przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz udziału w tym prawie. W konsekwencji art. 908 § 1 k.c. powinien zostać zmieniony w taki sposób, aby wyraźnie przesądzić dopuszczalność zawierania umów o dożywocie w odniesieniu do użytkowania wieczystego oraz udziału w tym prawie, jak również stworzyć możliwość przenoszenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz udziału w tym prawie na podstawie umowy o dożywocie¹⁹⁸ (*wniosek de lege ferenda*). Na podstawie art. 11 ustawy z 2.07.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw¹⁹⁹ przyszła zmiana art. 908 k.c., umożliwiająca przenoszenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, będzie odnosić się do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Podnoszenie w świetle tego przepisu, zgodnie z którym ilekroć w dotychczasowych przepisach jest mowa o własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wątpliwości, że przepisy odnoszące się do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie mają zastosowania do spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych wyróżnianych w dotychczasowym stanie prawnym, nie jest uzasadnione.

Stale wątpliwości w świetle art. 910 k.c. budzi wpływ na istnienie osobistego długu nabywcy nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie zbycia przez niego własności tej nieruchomości na rzecz dalszego nabywcy. Utrwalona w orzecznictwie

¹⁹⁷ Por. uchwała SN z 22.05.2009 r., III CZP 21/09.

¹⁹⁸ Za jeszcze większym poszerzeniem zakresu przedmiotowego zastosowania umowy o dożywocie i dotyczących jej przepisów opowiadał się W. Zabągło, *Uwagi...*, s. 19, który postulował w okresie poprzedzającym wejście w życie Kodeksu cywilnego poszerzenie świadczenia zbywcy będącego przedmiotem zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, aby obejmowało ono „odstąpienie praw majątkowych”.

¹⁹⁹ Dz.U. poz. 1804.

i doktrynie norma, zgodnie z którą odpowiedzialność ta ustaje, powinna zostać wyrażona w sposób jednoznaczny w art. 910 k.c. (**wniosek de lege ferenda**).

Rozbieżności, których przedmiotem jest kwestia formy umowy zmieniającej treść zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie, uzasadnia postulat wprowadzenia do przepisów o dożywociu odpowiednika art. 600 k.z. (**wniosek de lege ferenda**).

Spójność regulacji dotyczącej dożywocia, ukierunkowanej na zapewnienie wzmocnionej ochrony dożywotnika, wymaga, aby obejmowała ona przepis wyraźnie przesądzający rodzaj skutków, jakie wywołuje orzeczenie o rozwiązaniu umowy o dożywocie wydawane na podstawie art. 913 § 2 k.c. Z uwagi na fakt, że rozwiązanie umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c. dokonuje się pod kontrolą sądu, uzasadnione jest wprowadzenie przepisu przesądzającego rzeczowy skutek wyroku rozwiązującego umowę o dożywocie (**wniosek de lege ferenda**). Brak takiego przepisu może – w świetle powyższych spostrzeżeń – wywoływać istotne wątpliwości, czy powszechnie przyjęty w orzecznictwie i doktrynie pogląd o rzeczowym skutku wyroku rozwiązującego umowę o dożywocie jest prawidłowy.

Z uwagi na silną ochronę prawa dożywocia nie tylko w świetle przepisów Kodeksu cywilnego, lecz również w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (przeciwko dożywociu nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych), rozważenia wymaga nałożenie na sądy wieczystoksięgowe badania aktów notarialnych pod kątem dopuszczalności kwalifikacji umowy stanowiącej podstawę wpisu nabywcy w księdze wieczystej jako umowy o dożywocie i umożliwienia im dokonywania wpisu prawa dożywocia z urzędu lub co najmniej dokonania wzmianki o niezgodności pomiędzy treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym²⁰⁰.

Występujące nierzadko w praktyce zjawisko zawierania umów mieszanych, obejmujących istotne elementy umowy o dożywocie, które jednak nie zawsze mogą być kwalifikowane jako umowy o dożywocie, uzasadnia postulat rozważenia wprowadzenia przepisu interpretacyjnego, pozwalającego rozstrzygać wątpliwości w kierunku uznawania praw zbywcy nieruchomości za element prawa dożywocia obciążającego zbywaną nieruchomość (**wniosek de lege ferenda**). Przepis ten zapewne pomógłby rozstrzygać mogące się pojawiać wątpliwości interpretacyjne na tle umów darowizny, umów ustanawiających służebność mieszkania, umów sprzedaży lub zamiany obejmujących postanowienia zobowiązujące nabywcę do spełniania na rzecz zbywcy świadczeń charakterystycznych dla umowy o dożywocie lub do nich podobnych. Wydaje się, że rozstrzyganie takich wątpliwości w kierunku uznawania, iż zbywcy przysługuje prawo dożywocia, odpowiadałoby najczęściej jego woli zapewnienia sobie wzmocnionej ochrony uprawnień alimentacyjnych nabywanych w zamian za najważniejszy składnik majątku, jakim jest jego nieruchomość.

IV. PODSUMOWANIE

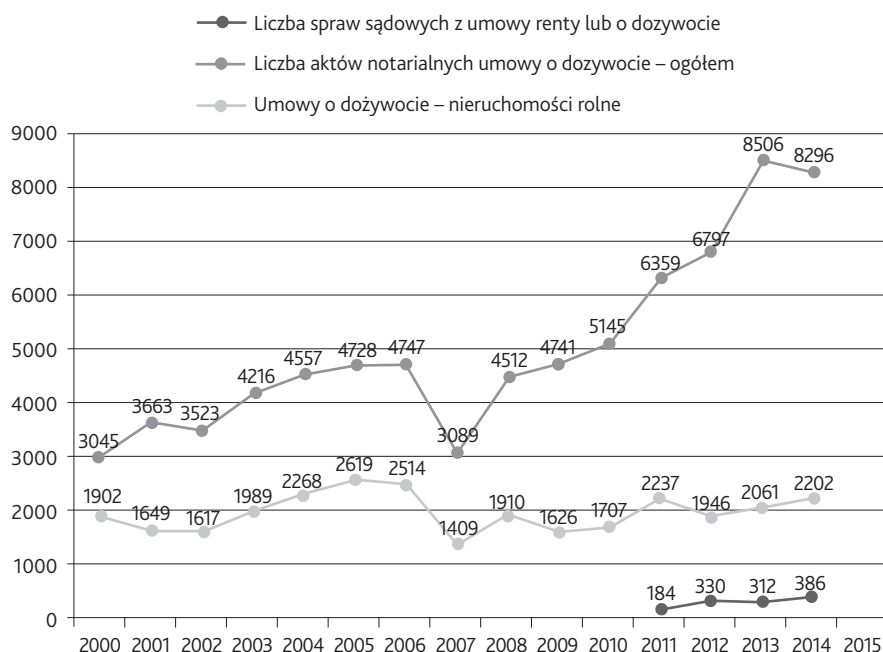
Analiza akt spraw sądowych, w których odwoływano się do przepisów o dożywociu, wskazuje na to, że instytucje uregulowane tymi przepisami są stosowane

²⁰⁰ Zapewnienie ujawnienia prawa dożywocia w księdze wieczystej było kwestią zauważaną jeszcze w okresie przedkodyfikacyjnym. Por. J. Hubert, *Przyczynki i wskazania. Darowizna powiązana z dożywociem*, „Przegląd Notarialny” 1948/5, s. 451–452.

w praktyce sądów powszechnych z nieznacznie rosnącą od 2011 r. częstotliwością. Widoczna dysproporcja pomiędzy liczbą zawieranych umów o dożywocie (powyżej 6000 w latach 2011 i 2012 oraz powyżej 8000 w latach 2013 i 2014) oraz liczbą spraw o roszczenia z umów renty i o dożywocie (184 w 2011 r.; 330 w 2012 r.; 312 w 2013 r. i 386 w 2014 r.) wskazuje na niewielką konfliktogenność umów o dożywocie, mimo że wykonanie wynikającego z niej zobowiązania wymaga najczęściej pozostawania przez strony ze sobą w bezpośredniej styczności.

Wykres 13.

Dynamika liczby spraw z tytułu umów renty i o dożywocie a liczba umów o dożywocie



Źródło: opracowanie własne. Źródło danych o aktach notarialnych: *Dane statystyczne ze sprawozdań MS-Not 24* udostępnione przez Ministerstwo Sprawiedliwości, Departament Strategii i Funduszy Europejskich.

W sprawach objętych analizowaną próbą statystyczną nie ujawniły się wady obowiązującej regulacji dotyczącej dożywocia, które wymagałyby niezwłocznej interwencji legislacyjnej. Większość wątpliwości, jaka pojawiła się na tle przepisów Kodeksu cywilnego, dotyczących dożywocia, doczekała się analiz doktrynalnych i rozstrzygnięć we względnie utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego. Niezależnie od tego, czy dominujące stanowisko doktryny lub orzecznictwa w poszczególnych kwestiach uznaje się za prawidłowe czy też nie, spełnia ono funkcję stabilizacyjną i ujednociającą orzecznictwo w podobnych do siebie sprawach, rozstrzyganych na podstawie przepisów o dożywociu. Te walory regulacji dożywocia przemawiają za rozważeniem zmiany o charakterze ilościowym, polegającej na ukształtowaniu przedmiotowego zakresu zastosowania w szczególności przepisów o dożywociu w taki sposób, aby wyraźnie przesądzić dopuszczalność zawierania umów o dożywocie przenoszących użytkowanie wieczyste oraz udział w tym prawie, a także

umożliwić zawieranie umowy o dożywocie, przenoszącej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Za rozszerzeniem zakresu przedmiotowego zastosowania umowy o dożywocie przemawia nie tylko fakt, że umowa ta staje się coraz bardziej popularna w obrocie nieruchomościami nierolnymi, lecz również zakorzenienie tej umowy w długiej tradycji polskiego prawa prywatnego²⁰¹. Zanim umowa o odwrócony kredyt hipoteczny, mogąca jedynie w ograniczonym zakresie zastąpić umowę o dożywocie, stanie się instytucją społecznie uznawaną za należyte chroniącą prawa osób niezdolnych do zapewnienia sobie we własnym zakresie środków utrzymania, upłynie zapewne sporo czasu. Wydaje się, że nie ma potrzeby, aby w tym czasie utrzymywać stan utrudniający lub uniemożliwiający osobom posiadającym prawno-rzeczowe tytuły do nieruchomości inne niż własność zawieranie umów o dożywocie.

Powyższe nie oznacza, że przepisy o dożywociu nie wymagają żadnych zmian. W zakresie wskazanym powyżej w niniejszym opracowaniu przepisy te wymagają modyfikacji, które jednak z pewnymi wyjątkami w większości polegają albo na przesądzeniu wątpliwości interpretacyjnych, z których usuwaniem sądy powszechne radzą sobie przy użyciu narzędzi wykładni prawa, albo na usankcjonowaniu niektórych norm niemających dostatecznego uzasadnienia w aktualnym stanie prawnym.

Zakres modyfikacji lub uzupełnień przepisów o dożywociu mógłby ulec zmianie po przeprowadzeniu analizy prawno-porównawczej dotyczącej analogicznych instytucji w wybranych obcych systemach prawnych. Jej przeprowadzenie nie było jednak możliwe w ramach czasowych wyznaczonych do przeprowadzenia badań aktowych i przygotowania niniejszego opracowania.

Tabela 1				
Wykaz zbadanych spraw dotyczących roszczeń z tytułu umowy o dożywocie zakończonych w 2014 roku				
Lp.	Sąd Okręgowy	Sąd Rejonowy	Sygnatura akt	Data wpływu pozwu
1.	Białystok		I C 99/14	2014-01-17
2.	Białystok		I C 302/14 (301/14)	2014-02-24
3.	Białystok		I C 1062/12	2014-06-25
4.	Białystok		I C 362/14	2014-03-04
5.	Białystok		I C 944/14	2014-06-02
6.	Białystok		I C 185/14	2014-02-05
7.	Gdańsk		I C 1183/13	2013-11-22
8.	Gdańsk		XV C 449/13	2013-05-24
9.	Gdańsk		XV C 607/14	2014-07-25
10.	Gdańsk		I C 1219/13	2013-11-22
11.	Gdańsk		XV C 1737/12	2012-09-28
12.	Gdańsk		XV C 154/13	2013-02-26
13.	Gliwice		XII C 23/12	2012-01-23
14.	Gliwice (ośrodek zamiejscowy w Rybniku)		II C 62/14/2	2014-02-24

²⁰¹ W. Hans, *Dożywocie...*, s. 376–377.

Tabela 1cd.				
Wykaz zbadanych spraw dotyczących roszczeń z tytułu umowy o dożywocie zakończonych w 2014 roku				
Lp.	Sąd Okręgowy	Sąd Rejonowy	Sygnatura akt	Data wpływu pozwu
15.	Jelenia Góra		I C 484/14	2014-03-28
16.	Konin		I C 9/14	2014-01-02
17.	Konin		I C 977/13	2013-10-14
18.	Kraków		I C 1632/11	2011-08-31
19.	Kraków		I C 2468/11	2011-12-16
20.	Kraków		I C 2402/11	2011-12-07
21.	Lublin		I C 27/12	2012-01-12
22.	Lublin		I C 428/13	2013-04-24
23.	Lublin		I C 542/12	2012-07-09
24.	Łódź		II C 940/13	2013-07-12
25.	Łódź		I C 337/13	2013-03-01
26.	Nowy Sącz		I C 871/13	2013-07-11
27.	Nowy Sącz		I C 1596/13	2013-12-31
28.	Nowy Sącz		I C 1154/13	2013-09-12
29.	Ostrołęka		I C 213/14	2014-02-21
30.	Ostrołęka		I C 464/14	2014-03-04
31.	Płock		I C 409/12	2012-03-05
32.	Płock		I C 2389/11	2011-11-23
33.	Poznań		I C 2667/14	2014-03-12
34.	Poznań XIV Wydział Zamiejscowy w Pile		XIV C 911/11	2011-09-01
35.	Poznań XIV Wydział Zamiejscowy w Pile		XIV C 1209/13	2013-10-08
36.	Suwałki		I C 321/14	2014-04-09
37.	Suwałki		I C 950/13	2013-11-12
38.	Szczecin		I C 825/12	2012-08-14
39.	Szczecin		I C 692/13	2013-08-14
40.	Szczecin		I C 1176/11	2011-11-14
41.	Toruń		I C 548/13	2013-03-04
42.	Warszawa		II C 991/13	2013-10-28
43.	Warszawa		XXV C 542/14	2014-01-29
44.	Warszawa-Praga		III C 1244/13	2013-09-04
45.	Wrocław		I C 1134/13	2013-08-01
46.		Augustów	I C 485/13	2013-12-10
47.		Augustów	I C 485/13	2013-12-10
48.		Będzin	I C 2728/13/5	2012-09-25
49.		Biała Podlaska	I C 725/12	2012-07-11
50.		Białystok	I C 2999/13	2013-10-10

Tabela 1cd.				
Wykaz zbadanych spraw dotyczących roszczeń z tytułu umowy o dożywocie zakończonych w 2014 roku				
Lp.	Sąd Okręgowy	Sąd Rejonowy	Sygnatura akt	Data wpływu pozwu
51.		Białystok	I C 2216/13	2013-08-29
52.		Brzesko	I C 169/13	2013-04-18
53.		Ełk	I C 166/11	2011-05-20
54.		Gliwice	I C 350/13	2013-02-28
55.		Gostynin	I C 518/13	2013-07-22
56.		Grodzisk Mazowiecki	I C 911/14	2014-10-03
57.		Gryfino	I C 804/14	2014-12-08
58.		Itawa	I C 1143/13	2013-12-20
59.		Inowrocław	I C 976/12	2012-06-01
60.		Jasło	I C 371/14	2014-07-08
61.		Jędrzejów	I C 401/14	2014-09-11
62.		Kartuzy	I C 521/13	2013-06-18
63.		Kłodzko	I C 1740/13	2013-11-26
64.		Kraków-Nowa Huta	I C 3488/13/N	2013-11-29
65.		Kraków-Podgórze	I C 74/11/P	2011-01-18
66.		Krośno	I C 31/14	2014-01-13
67.		Leszno VII Wydział Zamiejscowy w Gostyniu	VII Nc 739/13/3 (VII C 285/13/1)	2013-08-05
68.		Leszno VII Wydział Zamiejscowy w Gostyniu	VII C 242/13/3	2013-06-13
69.		Limanowa	I C 14/14	2014-01-14
70.		Lipno	I C 704/13	2013-11-12
71.		Łomża	I C 362/14	2014-02-11
72.		Łomża	I C 845/13	2013-08-09
73.		Łomża	I C 845/13	2013-08-09
74.		Łomża	I C 1589/13	2013-12-05
75.		Łomża	I C 1919/14	2014-12-08
76.		Łomża, VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny w Grajewie	VIII C 527/13	2013-08-19
77.		Łomża, VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny w Grajewie	VIII C 307/13	2013-04-12
78.		Łowicz	I C 559/13	2013-09-30
79.		Łódź-Śródmieście	I C 1081/13	2013-08-08
80.		Łódź-Widzew	II C 428/14	2014-06-09
81.		Mińsk Mazowiecki	I C 1571/13	brak danych
82.		Nowy Sącz	I C 1253/12	2012-08-07
83.		Nowy Sącz	I C 579/13	2013-06-27
84.		Nowy Sącz	I C 2863/13	2013-11-29

Tabela 1cd.				
Wykaz zbadanych spraw dotyczących roszczeń z tytułu umowy o dożywocie zakończonych w 2014 roku				
Lp.	Sąd Okręgowy	Sąd Rejonowy	Sygnatura akt	Data wpływu pozwu
85.		Nowy Targ	I C 126/14	2014-02-19
86.		Nowy Targ	I C 973/13	2013-11-08
87.		Nowy Targ	I C 447/14	2014-09-15
88.		Oleśnica	I C 1586/13	2013-09-23
89.		Ostrowiec Świętokrzyski	VI C 350/14	2014-07-28
90.		Ostrowiec Świętokrzyski	I C 1308/12	2012-11-23
91.		Płock IX Zamiejscowy Wydział Cywilny w Sierpcu	IX C 193/14	2014-01-15
92.		Płońsk	I C 647/12	2012-10-22
93.		Poznań-Stare Miasto	XII C 773/14	2014-07-03
94.		Pruszków	I C 1426/12	2012-08-17
95.		Przasnysz	I C 717/13	2013-07-05
96.		Przasnysz	I C 605/13	2013-05-15
97.		Przasnysz	I C 576/12	2012-09-17
98.		Przasnysz	I C 524/13	2013-04-04
99.		Przemyśl	I C 215/13	2013-03-15
100.		Racibórz	I C 1166/14	2014-11-03
101.		Sandomierz	I C 1297/14	2014-12-04
102.		Sandomierz	I C 304/13	2013-05-20
103.		Sandomierz	I C 304/13	2013-05-22
104.		Sandomierz	I C 1297/14	2014-12-04
105.		Siedlce	I C 1394/14	2014-06-05
106.		Skierniewice	I C 142/12	2012-04-10
107.		Stubice	I C 203/13	2013-04-22
108.		Starachowice	I C 90/14	2014-02-07
109.		Szczecin-Centrum	III C 945/14	2014-05-16
110.		Szczecin-Centrum	III C 945/14	2014-05-16
111.		Środa Śląska VI Wydział Zamiejscowy w Wotowie	VI C 54/14	2013-11-22
112.		Tarnów	X C 277/14	2014-09-25
113.		Trzcianka	I C 716/14	2014-03-27
114.		Wałcz	I C 288/13	2013-04-19
115.		Warszawa-Mokotów	II C 1369/14	2014-06-10
116.		Wejherowo	I C 443/08	2008-08-26
117.		Zambrów, VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w Wysokiem Maz.	VI C 107/13	2012-10-08
118.		Zgierz	I C 1832/12	2012-11-28
119.		Zgorzelec	I C 1594/13	2013-08-14
120.		Złotoryja	I C 546/12	2012-11-27

Tabela 1cd.
Wykaz zbadanych spraw dotyczących roszczeń z tytułu umowy o dożywocie zakończonych w 2014 roku

Lp.	Sąd Okręgowy	Sąd Rejonowy	Sygnatura akt	Data wpływu pozwu
121.		Złotoryja	I C 437/14	2014-04-29
122.		Żagań	I C 977/13	2013-09-19
123.		Żyrardów	I C 634/13	2013-05-21

Słowa kluczowe: umowa o dożywocie; prawo dożywocia; nieruchomości; alimentacja; prawo cywilne; akt notarialny.

Summary

Bogusław Lackoroński, *Life annuities (art. 908-916 c.c.) as one of the contracts of a maintenance function in judicial practice*

This article is an outcome of analyzing the legal position concerning life annuities and an examination of judicial decisions of common courts concerning undertakings arising out of the annuity agreement. Annuity agreement is the source of undertaking, providing firm security of the real estate disposer (life annuitant). Life annuitant in substitution for the transfer of the real estate ownership, share in the ownership or perpetual usufruct gains right to benefits aimed at ensuring maintenance, and organizing the burial after death, effective not only towards the second party of the annuity agreement but also to every owner of the real estate which has been the subject of the agreement. At the moment of the transfer of the ownership of the real estate on the basis of the annuity agreement the real estate is burdened with the life annuity right. This right is firmly secured. The principle of public credibility of land and mortgage registers may not be invoked against the rights of a life annuitant.

The annuity agreement has firm bases in Polish legal tradition and in public awareness. Demographic trends in Poland nowadays may become the cause of even bigger popularity of the annuity agreement in the civil law.

The subject of the considerations included in this article is also the legal nature of the life annuity right. No less importance has contractual freedom influencing the matter of obligation relationship arising out of the annuity agreement, especially the analysis concerning the body (nature) of the obligation, of which it is the source. Critical analysis of the rules and judicial judgment regarding the annuity agreement was the starting point to address few conclusions as it should stand. The conclusions as it should stand weren't though numerous. Special focus should be put on the claim to widen the objective scope of annuity agreement application regarding the limited property right to the residential units which, at the time of writing, cannot be a subject regarding the annuity agreement.

Keywords: annuity agreement, annuity right, real estate, maintenance, civil law, notarial deed.