

Joanna Mikołajczyk

Pozycja prawna rolnika w świetle skutków rzeczowych i obligacyjnych umowy dożywocia –wybrane zagadnienia

1. Celem rozważań objętych tytułem opracowania jest ustalenie, jakie wartości podlegają szczególnej ochronie przy określeniu przez ustawodawcę pozycji prawnej zbywcy i nabywcy nieruchomości rolnej w świetle umowy dożywocia. Dla wyznaczenia sytuacji prawnej stron umowy dożywocia konieczne jest podjęcie próby analizy i oceny tej regulacji, zwłaszcza z punktu widzenia jej skutków prawnych.

Na temat umowy dożywocia powiedziano już wiele¹. Zrozumiałe jest, że niektóre poglądy mają jedynie walor historyczny, gdyż formułowane były w kontekście polityczno-prawnym zupełnie innym niż dzisiejszy. Sama analiza materiału normatywnego nie może dać zadawalających rezultatów, jeśli chodzi o jednoznaczne określenie sytuacji prawnej, zarówno dożywotnika, jak i nabywcy nieruchomości rolnej. Dla dokonania oceny umowy dożywocia jako instrumentu służącego zmianie generacji w rolnictwie niezbędne jest kompleksowe spojrzenie na daną regulację prawną obowiązującą w określonym kontekście polityczno-prawnym, z jakim mamy do czynienia w analizowanym przedziale czasowym. Bez uwzględnienia politycznego i ekonomicznego środowiska, w jakim funk-

¹ Przegląd stanowisk na ten temat, por. Z. Policzkiwicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971 i powołana tam literatura.

cjonuje przepis, wiedza o jego treści i znaczeniu zawsze będzie niepełna i ułomna².

Instytucją, która miała pełnić funkcję stymulującą przyspieszenie procesu zmiany pokoleniowej w sektorze rolnym, była kodeksowa umowa dożywocia, która w stosunkach wiejskich zdobyła znaczną popularność³. Umowa ta przez wiele lat była, jeśli nie jedyną, to w każdym razie zasadniczą formą zmiany generacji w rolnictwie, stwarzającą warunki przekazania gospodarstw rolnych w ręce młodego pokolenia przy równoczesnym zabezpieczeniu minimum egzystencji starych rolników⁴. Masowość występowania tej umowy, jak również późniejsza tendencja spadkowa znajdująca odzwierciedlenie w statystyce⁵. Przyczyną istotnego ograniczenia zakresu stosowania przepisów o dożywociu było stworzenie przez ustawodawcę systemu emerytalno-rentowego, którym objęci zostali rolnicy. Wydawane, począwszy od 1962 r.⁶, kolejne ustawy w przedmiocie zabezpieczenia emerytalnego rolników stworzyły dla przedstawicieli generacji rolników indywidualnych kończących swą aktywność zawodową pewną kontrapropozycję wobec tradycyjnej formy dożywocia, a mianowicie możliwość przekazania gospodarstwa rolnego na własność państwa w zamian za świadczenia emerytalne. Wynika z tego, że rozwój ustawodawstwa w przedmiocie zabezpieczenia emerytalnego rolników miał i ma wpływ na dalsze społeczne oddziaływanie, jak również na model umowy o dożywociu⁷. Dla zakresu praktycznego stosowania instytucji dożywocia nie pozostają również, jak sądzę, bez znaczenia czynniki decydujące o przydatności i stopniu wykorzystania prawnych form zmiany generacji *inter vivos* w rolnictwie i jednocześnie determinujące postawy rolników. Do czynników tych zaliczyć należy m.in.:

² Por. J. Łętowski, *Współczesne problemy prawnych badań porównawczych*, SP 1987, z. 3, s. 18.

³ Por. A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów realnych i dożywocia na tle prac kodyfikacyjnych*, NP 1951, nr 7-8, s. 49; B. Tryfan, *Starość na wsi*, Warszawa 1979, s. 40.

⁴ A. Lichorowicz, *Prawo dożywocia a przekazanie gospodarstwa rolnego za rene, emeryturę bądź świadczenie pieniężne*, t. XV, KSP 1982, s. 147.

⁵ Tamże, s. 151.

⁶ Ustawa z dnia 28 czerwca 1962 roku o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność państwa oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych gospodarstw i ich rodzin (Dz.U. Nr 38, poz. 166).

⁷ A. Lichorowicz, *Prawo dożywocia...*, s. 147.

1) utrwalone w świadomości rolników, a związane z rodzinnym charakterem gospodarstwa rolnego zwyczajnie dotyczące przekazania tego gospodarstwa następcy,

2) atrakcyjność poszczególnych prawnych form zmiany generacji, o której decyduje zarówno uwzględnienie tradycji, jak też stopień szczególności samej regulacji prawnej,

3) system bodźców zachęcających rolnika do przekazania gospodarstwa, a także pomoc dla następcy, który to gospodarstwo przejmuje⁸.

Umowa o dożywocie ujmowana jest jako jedna z form obrotu ziemią, w węższym rozumieniu tego pojęcia (*sensu stricto*). Nie budzi wątpliwości fakt, że zagadnienia związane z obrotem nieruchomościami rolnymi stanowią wycinek złożonej i rozległej problematyki, która należy do dziedziny zainteresowań i badań zarówno nauk prawnych, jak również innych nauk społecznych (ekonomii, socjologii czy statystyki). Stanowią one zatem fragment skomplikowanej problematyki interdyscyplinarnej. Stąd też, podejmując próbę określenia pozycji prawnej stron umowy dożywocia, należy brać pod uwagę, obok przesłanki majątkowej wynikającej z prawa własności i przesłanki produkcyjnej uzasadnionej faktem wykonywania pracy w gospodarstwie rolnym, także przesłanki natury humanitarnej, psychologicznej czy społecznej.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym wykorzystanie umowy dożywocia ulega zwiększeniu. Niewątpliwie wiąże się to z faktem preferowania tej formy umownego przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną⁹. Również wejście w życie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (dalej: u.k.u.r.)¹⁰ spowodowało, że

⁸ R. Budz inowski, *Formy prawne zmiany generacji inter vivos w rolnictwie*, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Stelmachowski, Warszawa 2005, s. 139.

⁹ Szerzej na ten temat R. Budz inowski, *Przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w praktyce notarialnej*, Rejent 2005, nr 10, s. 46 i nast.; R. Pa st u s z k o, *System emerytalno-rentowy rolników indywidualnych*, [w:] *Prawo rolne*, red. A. Oleszko, Kraków 2004, s. 297-305; R. Pa st u s z k o, *Postępowanie w sprawie przyznania renty strukturalnej*, [w:] *Wspólna Polityka Rolna Unii Europejskiej i jej wpływ na region zamojski*, red. A. Oleszko, Zamość 2005, s. 189-201; A. K o t o w s k a - D a w i d, *Wybrane problemy prawne polskiego systemu rent strukturalnych w świetle instytucji wcześniejszych emerytur rolniczych UE*, [w:] *Wspólna Polityka Rolna Unii Europejskiej i jej wpływ na region zamojski*, red. A. Oleszko, Zamość 2005, s. 177-188.

¹⁰ Dz.U. z 2003 r. Nr 64, poz. 592.

problematyka dotycząca umowy dożywocia nabrała większego znaczenia¹¹. Już przytoczone względy uzasadniają podjęcie tematyki wyznaczonej tytułem opracowania.

2. Analiza przepisów odnoszących się do zapewnienia ochrony interesów zarówno dożywotnika, jak i nabywcy gospodarstwa rolnego wymaga przede wszystkim dookreślenia pojęcia stron umowy o dożywocie. Stronami umowy dożywocia mogą być osoby fizyczne. Ponadto po stronie zobowiązaniowej może wystąpić również osoba prawna. Chodzi tu bowiem o sytuację, gdy nieruchomości obciążona dożywociem przejdzie na własność osoby prawnej. Osoba prawna, taka jak np.: zgromadzenie zakonne prowadzące dom opieki, może wykonywać obowiązki wynikające z umowy dożywocia¹². Ten punkt widzenia, co do zasady, jest słuszny, ale jednocześnie powstają wątpliwości bardziej szczegółowe, dotyczące, co spróbuję wykazać w dalszej części rozważań, skuteczności przyjętego rozwiązania prawnego w związku z konstrukcją przepisu art. 4 u.k.u.r.

Osoba prawna nie może być jednak dożywotnikiem. Wynika to zarówno z funkcji instytucji dożywocia, jak również z brzmienia przepisu art. 908 k.c. Nie można bowiem mówić o przyjęciu osoby prawnej w charakterze domownika, jak też nie można mówić o osobie bliskiej osoby prawnej.

Po stronie zobowiązanej występuje osoba, która nabyła własność nieruchomości, zaś po stronie uprawnionej może wystąpić zbywca nieruchomości, zbywca nieruchomości i jego osoba bliska oraz tylko osoba bliska zbywcy. Nie można natomiast ustanowić prawa dożywocia na rzecz osoby trzeciej niepozostającej w stosunku bliskości¹³ do zbywcy¹⁴. Osobą bliską zbywcy nieruchomości jest ten, kto pozostaje z nim w okre-

¹¹ Por. przepis art. 4 u.k.u.r.; szerzej na ten temat J. Matys, *Niektóre problemy umowy dożywocia na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Nowy Przegląd Notarialny 2005, nr 1, s. 30 i nast.

¹² Por. S. Dmowski, *Umowa dożywocia*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, red. S. Rudnicki, Warszawa 1995, s. 381.

¹³ Szerzej na ten temat: Z. Policzkievicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 78-79.

¹⁴ E. Skowrońska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1998, s. 582.

ślonej więzi osobistej czy uczuciowej¹⁵. Pod pojęciem tym rozumieć należy nie tylko krewnego czy też powinowatego w rozumieniu przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, ale również osobę, z którą zbywca nawiązał ściśle, osobiste kontakty mające trwały charakter.

3. Nie trzeba bliżej uzasadniać twierdzenia, że jednym z czynników determinującym pozycję prawną stron umowy dożywocia jest zakres praw i obowiązków wynikający z przepisów art. 908-916 k.c. Stąd też warto w tym miejscu zastanowić się, w jakim stopniu powołane przepisy odzwierciedlają w swej treści wartości, które niewątpliwie wymagają ochrony oraz w jaki sposób kształtują sytuację prawną dożywotnika i nabywcy nieruchomości.

Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, a taką jest umowa dożywocia, przenosi własność na nabywcę z chwilą jej zawarcia, jeżeli nic innego nie wynika z woli stron. Przepis art. 910 § 1 zd. 1 k.c. stanowi, że przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia¹⁶.

Strony w umowie dożywocia zazwyczaj bardzo szczegółowo określają świadczenia, do których zobowiązuje się nabywca nieruchomości. A zatem przepis art. 908 § 1 k.c. ma zastosowanie do określenia świadczeń dopiero w braku odmiennej umowy między stronami. Zgodnie z treścią tego przepisu nabywca nieruchomości powinien: przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie, sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Wydaje się, że świadczenia wymienione dyspozytywnie w przytoczonym przepisie spełniają dostatecznie główny cel przepisów o dożywociu, tj.: maksymalne zabezpieczenie praw dożywotnika, jeśli chodzi o rodzaj i treść świadczeń¹⁷.

¹⁵ Por. S. Rejmán, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 1486.

¹⁶ Szerzej na ten temat: S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 65-66.

¹⁷ Por. W. Zabało, *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, NP 1966, nr 9, s. 1082-1083.

Przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę dożywocia nie określają szczegółowo użytego przez ustawodawcę sformułowania „przyjąć zbywcę jako domownika”, tak więc sformułowanie to należy rozumieć w potocznym tego słowa znaczeniu. W obowiązku przyjęcia dożywotnika do grona domowników mieści się obowiązek jego odpowiedniego traktowania oraz utrzymywania z nim bezpośredniej styczności, która umożliwi uzyskiwanie informacji o jego potrzebach¹⁸. Korelatem tegoż obowiązku jest uprawnienie dożywotnika do korzystania z pomieszczeń, urządzeń i przedmiotów należących do gospodarstwa domowego. A zatem, najogólniej określając zakres obowiązków nabywcy nieruchomości względem dożywotnika, stwierdzić należy, że chodzi tu o wszelkie świadczenia, jakie występują wśród osób żyjących we wspólnocie domowej. Jednakże z punktu widzenia interesów dożywotnika do najistotniejszych świadczeń należy dostarczanie wyżywienia i ubrania. Właśnie dlatego, że dożywotnik staje się domownikiem nabywcy, to przysługuje mu wspólne mieszkanie i wyżywienie. Z tej też przyczyny, jak również z faktu, że dożywotnikowi należy się odpowiednia opieka, może on domagać się wyżywienia w postaci gotowej¹⁹. Utrzymywanie dożywotnika powinno być takie, aby nie wymagało z jego strony dodatkowej pracy i starań, by dożywotnik nie musiał poszukiwać środków utrzymania gdzie indziej²⁰. Wniosek taki płynie zarówno z celu społeczno-gospodarczego instytucji dożywocia, jak również z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Argumentem na poparcie powyższego poglądu jest treść przepisów art. 56 k.c. i art. 354 § 1 k.c.

Zapewnienie mieszkania obciąża nabywcę nieruchomości, zaś po stronie dożywotnika nie występują żadne obowiązki związane z utrzymaniem mieszkania w stanie zdatnym do użytku. Zaspokojenie potrzeb może nastąpić również w drodze ustanowienia na rzecz dożywotnika służebności mieszkania. Możliwość taką przewiduje przepis art. 908 § 2 k.c. Zakres i sposób wykonania służebności, w braku innych postanowień umownych między stronami, określa się według osobistych potrzeb dożywotnika, zasad

¹⁸ W. Z a b a g ł o, *Treść dożywocia...*, s. 1081.

¹⁹ Tamże, s. 1082.

²⁰ S. D m o w s k i, *Umowa dożywocia*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 584; por. także Z. R a d w a ń s k i, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań. Część szczegółowa*, red. S. Grzybowski, t. III, cz. 2, Warszawa 1976, s. 961.

współzycia społecznego i zwyczajów miejscowych. Dożywotnik, na którego rzecz ustanowiono służebność osobistą mieszkania, może korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku²¹, jak również może przyjąć pod wspólny dach małżonka, małoletnie dzieci oraz inne osoby, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego (chodzi tu np. o konkubentów). A zatem do służebności mieszkania ustanowionej na rzecz dożywotnika zastosowanie mają przepisy art. 298, art. 301 § 1, jak również art. 302 § 1 k.c.

Nie należy jednak zapominać o obowiązku nałożonym na dożywotnika, któremu przysługuje służebność osobista mieszkania. Obowiązek ten sprowadza się do dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z mieszkania. Właściciela nieruchomości nie obciążają żadne obowiązki w zakresie nakładów²².

Celem obowiązków nabywcy jest zapewnienie dożywotnikowi środków utrzymania w szerokim tego słowa znaczeniu. W praktyce najwięcej trudności może sprawić ustalenie zakresu tych świadczeń, chyba że zostały one w umowie bardzo szczegółowo określone przez strony. W pewnym sensie, oczywiście nie decydującym, na rozmiar świadczeń może mieć wpływ wartość zbytej w zamian za dożywocie nieruchomości i jej dochodowość, jak również dotychczasowy standard życiowy dożywotnika²³. W związku z powyższymi ustaleniami należy przyjąć, że pewnym miernikiem dla zakresu świadczeń, jakie winien otrzymywać dożywotnik, powinien być również poziom życia nabywcy nieruchomości. W poprzednio obowiązującym stanie prawnym, pomimo braku jednoznacznego w tym zakresie rozwiązania w prawie materialnym, dopuszczona była możliwość wytoczenia powództwa o obniżenie zaległych świadczeń z umowy o dożywocie²⁴.

W aktualnym stanie prawnym możliwość taka przewidziana jest w przepisie art. 357¹ k.c.²⁵, który stanowi wyjątek od zasady *pacta sunt*

²¹ Z. Nowakowski, *Prawo rzeczowe – zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 177.

²² Por. przepis art. 260 k.c. w związku z przepisem art. 302 § 2 k.c.; szerzej na ten temat Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 89.

²³ Tamże, s. 90.

²⁴ Uchwała SN z dnia 3 lutego 1984 r. III CZP 76/83 z glosą Z. Policzkiewicz-Zawadzkiej (OSP i KA 1985, z. 2, poz. 29).

²⁵ Por. przepis art. 357¹ k.c. dodany przez przepis art. 1 pkt 50 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) z dniem 1 paździer-

servanda. Określając przesłanki skorzystania z przepisu art. 357¹ k.c. ustawodawca posłużył się formułami ogólnymi i niedookreślonymi, co niewątpliwie zapewnia indywidualizację rozstrzygnięć stosownie do zróżnicowanych sytuacji życiowych. Jednakże nie należy zapominać, że rodzi to również niebezpieczeństwo rozbieżności orzecznictwa. Niedookreślone zwroty nabierają treści normatywnej w zastosowaniu do danego konkretnego przypadku. Pojęcia takie zawierają pewne sfery swobody dla podmiotu stosującego prawo – odnoszą się do tych etapów stosowania prawa, w których podejmowana jest wykładnia prawa, ale także swobodna ocena stanu faktycznego²⁶. Zestawiając różne wartości ustawodawca daje w określonych sytuacjach wskazówki, jaka jest ich wzajemna hierarchia. Mimo wyraźnego akcentowania znaczenia przesłanki produkcyjnej, w pewnych sytuacjach ustępuje ona przesłance majątkowej determinowanej koniecznością poszanowania prawa własności.

Analizując treść umowy dożywocia należy zwrócić uwagę na brzmienie przepisu art. 908 § 2 k.c. W umowie dożywocia nabywca może przyjąć na siebie wszystkie lub niektóre z obowiązków określonych w przepisie art. 908 § 2 k.c. Może on zatem zobowiązać się do obciążenia nieruchomości na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, ustanowienia służebności mieszkania lub innej służebności osobistej, spełniania powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku.

Powołany wyżej przepis traktuje o użytkowaniu, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, bowiem użytkowanie dotyczące całej nieruchomości godziłoby w istotę umowy dożywocia oraz sprzeciwiałoby się celowi społeczno-gospodarczemu tejże umowy²⁷. Również treść przepisu art. 915 k.c. ogranicza użytkowanie do części nieruchomości.

Strony umowy dożywocia mogą postanowić, że przedmiotem świadczenia będą rzeczy oznaczone co do gatunku (np.: pięćdziesiąt kilogra-

nika 1990 r., a zmieniony przez przepis art. 1 pkt 14 ustawy z dnia 23 sierpnia 1996 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 114, poz. 542) z dniem 28 grudnia 1996 r.

²⁶ M. M i n c e r, *Pojęcia niedookreślone w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego*, NP 1984, nr 7/8, s. 95-96.

²⁷ S. D m o w s k i, *Dożywocie*, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia: *Zobowiązania*, red. G. Bieniek, Warszawa 2003, s. 728.

mów jabłek na zimę), jak też pieniądze (np.: z przeznaczeniem na drobne wydatki)²⁸.

Na podstawie przepisu art. 908 § 2 k.c. zakres umowy dożywocia uległ rozszerzeniu. Przepis ten nie tworzy jednak nowego rodzaju dożywocia. Umowa dożywocia, o ile ma wywołać skutki prawne, musi co do świadczeń dożywotnika wypełniać dyspozycję § 1 przepisu art. 908 k.c. (w braku odmiennej umowy między stronami), zaś strony dodatkowo i fakultatywnie mogą w umowie takiej zawrzeć wszystkie lub niektóre postanowienia określone w § 2 tegoż przepisu.

Zbliżając się do sformułowania konkluzji tej części rozważań konieczne jest wymienienie obowiązków, jakie ciążyą na dożywotniku. Po stronie dożywotnika pojawia się obowiązek przestrzegania porządku domowego w domu nabywcy nieruchomości oraz obowiązek właściwego zachowywania się. Obydwa obowiązki są przejawem i konkretyzacją ciężącego na dożywotniku obowiązku współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania przez dłużnika (art. 354 § 2 k.c.)²⁹.

Reasumując, stwierdzić wypada, że w umowach o dożywocie strony zazwyczaj bardzo szczegółowo określają rodzaj i rozmiar świadczeń, które składać się mają na utrzymanie dożywotnika. To szczegółowe określenie świadczeń w umowie stanowi ochronę na wypadek wytworzenia się między dożywotnikiem a zobowiązanym złych stosunków. W zakresie ustalenia praw i obowiązków – determinujących pozycję prawną stron umowy – pozostawiono dożywotnikowi i zobowiązanemu pewną swobodę. Ukształtowanie przez strony treści umowy, a więc sprecyzowanie niektórych świadczeń lub ich modyfikacja, czy zawężenie ich zakresu, pozostawać jednakże musi w zgodzie ze społeczno-gospodarczą funkcją instytucji dożywocia. Znane jest zapatrywanie, że zwłaszcza ograniczenie uprawnień dożywotnika poniżej niezbędnego minimum utrzymania nie pozwala na zakwalifikowanie danej umowy jako umowy o dożywocie³⁰. Ten punkt widzenia potwierdza również tendencja ustawodawcy do kojarzenia różnych wartości i przesłanek – produkcyjnej, majątkowej,

²⁸ Por. uchwałę SN z dnia 11 maja 1970 r. III CZP 28/70, OSNCP 1971, z. 10, poz. 171, s. 32.

²⁹ Z. Policzkie wicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 97-98.

³⁰ Tak W. Zabagło, *Treść dożywocia...*, s. 1082 i nast.; W. Formański, *Darowizna, renta, dożywocie*, Katowice 1965, s. 31.

humanitarnej, psychologicznej czy społecznej – przy wyznaczaniu pozycji prawnej stron umowy o dożywocie.

4. Niewątpliwie do wyznaczenia pozycji prawnej stron umowy dożywocia niezbędne jest podjęcie próby analizy przepisów regulujących kwestie związane ze skutkami nienależytego wykonania tejże umowy. Stosownie do treści przepisu art. 354 k.c. dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Zobowiązanie nie jest wykonane, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia, które zgodnie z treścią stosunku prawnego należy się wierzycielowi. Skutki niewykonania zobowiązania uregulowane są w przepisach art. 471 i nast. k.c. Wydaje się, że słuszny jest pogląd Z. Policzekiewicz-Zawadzkiej stwierdzający, iż pomimo wzajemnego charakteru dożywocia nie jest celowe zastosowanie do tej umowy przepisów działu III części ogólnej zobowiązań regulujących wykonanie i skutki niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych³¹.

Umowa dożywocia winna być traktowana w sposób szczególnie przede wszystkim z tego względu, że stwarza ona stosunek rodzinny pomiędzy nabywcą nieruchomości a dożywotnikiem. Możliwość rozwiązania takiego stosunku podlega zasadom zawartym w przepisie art. 913 § 1 i 2 k.c. Przepis art. 913 § 2 k.c. zawiera dorozumiane założenie, w myśl którego, jeżeli nabywca nieruchomości jest w zwłoce, to nie występuje od razu prawo odstąpienia od umowy, a jedynie powstaje prawo domagania się wykonania świadczenia zgodnie z treścią umowy.

W przypadku nienależytego wykonania umowy dożywocia każdej ze stron, zarówno dożywotnikowi, jak też nabywcy nieruchomości, przysługuje żądanie zamiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią dożywocia na dożywotnią rentę. Zamiany tej dokonuje sąd.

4.1. Kwestie związane z rentą przy dożywociu kodeks cywilny reguluje w przepisach art. 913 i 914. Przepisy te różnią się między sobą i dotyczą w zasadzie dwóch sytuacji.

³¹ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 98.

Zamiana uprawnień dożywotnika na rentę na podstawie przepisu art. 913 § 1 k.c. może nastąpić, jeżeli między dożywotnikiem a zobowiązanym wytworzą się takie stosunki, że nie można wymagać od stron, aby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności. Przepis art. 913 § 1 k.c. nie formułuje przyczyn wytworzenia się złych stosunków między stronami, a zatem mogą być one następstwem „jakiegokolwiek” powodu³², zaś ustalenie czy istotnie nastąpiło zakłócenie więzi rodzinnej czy osobistej między stronami zależy od indywidualnego odczucia stron. Symptomy tej myśli spotkać można także w orzecznictwie³³.

Z unormowania zawartego w przepisie art. 913 § 1 k.c. wynika, że decyzja co do tego, czy mają być zamienione na rentę wszystkie uprawnienia wynikające z dożywocia, czy też tylko niektóre z nich, należy, w razie sporu, do sądu. Przy rozstrzyganiu w tym przedmiocie sąd zobowiązany jest uwzględnić interesy obu stron, w tym rodzaj świadczeń oraz tło i charakter nieporozumień³⁴.

Pozostając przy tych spostrzeżeniach stwierdzić należy, że samo niewywiązywanie się nabywcy nieruchomości z obowiązku świadczenia na rzecz dożywotnika nie stanowi podstawy do zamiany dożywocia na rentę. Stwarza jedynie warunki do wytoczenia powództwa o zasądzenie umówionych świadczeń i do ewentualnego żądania odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy dożywocia.

Zgodnie z treścią przepisu art. 914 k.c. dożywotnik może żądać zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa w każdym wypadku zbycia nieruchomości przez nabywcę³⁵. Przepis art. 914 k.c. nie uzależnia w tym wypadku dopuszczalności takiej zamiany od wytworzenia się sytuacji, kiedy nie można wymagać od stron, żeby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Uprawnienie z przepisu art. 914 k.c. przysługuje jedynie dożywotnikowi, nie przysługuje zaś

³² Mogą to być powody nawet błahe, jeżeli na przestrzeni dłuższego czasu doprowadziły do poważnej sytuacji konfliktowej. Tak S. D m o w s k i, *Umowa dożywocia*, [w:] *Prawo obrotu...*, s. 587.

³³ Wyrok SN z dnia 29 października 1969 r. III CRN 390/69, niepubl.

³⁴ S. D m o w s k i, *Umowa dożywocia*, [w:] *Prawo obrotu...*, s. 587.

³⁵ Por. orzeczenie SN z dnia 29 czerwca 1968 r. II CR 236/68, OSPiKA 1969, z. 12, poz. 254 oraz uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 16 marca 1970 r. III CZP 112/69 z aprobującą głośną Z. Policzkiewicz-Zawadzkiej, OSPiKA 1971, z. 3, poz. 53.

nabywcy nieruchomości obciążonej dożywociem. Takie rozwiązanie zasługuje na aprobatę, gdyż trudno wyobrazić sobie sytuację, w której dożywotnik pozostawałby w bezpośredniej styczności z nowym nabywcą nieruchomości – zwykle z obcą mu osobą. Jeśli zaś chodzi o nabywcę nieruchomości obciążonej dożywociem, to nabywając taką nieruchomość, powinien on liczyć się z obowiązkiem wykonywania wszelkich świadczeń względem dożywotnika. Nie może więc zgłosić żądania zamiany świadczeń dożywotnich na rentę na mocy przepisu art. 914 k.c., a jedynie może zgłosić takie żądanie na podstawie przepisu art. 913 k.c. Wówczas jednak musi wykazać istnienie przesłanek zawartych w tymże przepisie³⁶.

Instytucja zamiany dożywocia na rentę ma dla stron stosunku prawnego duże znaczenie, przede wszystkim z tego względu, że osłabia ona, a nawet wyłącza, zaistniałe między nimi trudności przy wykonywaniu świadczeń według treści umowy.

Wysokość renty powinna odpowiadać wartości uprawnień, w zamian których ją zasądzono. Przy zamianie na rentę niektórych uprawnień, uprawnienia te powinny być szczegółowo określone w orzeczeniu sądowym. Warto w tym miejscu powołać stanowisko Sądu Najwyższego, w myśl którego przez rentę dożywotnią, której przyznania może się domagać dożywotnik w zamian za prawa określone w umowie dożywocia, należy rozumieć rentę pieniężną, a nie rentę w naturze (np. w płodach rolnych)³⁷. Pogląd ten nasuwa jednak wątpliwości. Przepis art. 913 k.c. stanowi ogólnie o zamianie dożywocia na rentę, a więc odsyła do przepisu art. 903 k.c., który przewiduje rentę zarówno w pieniądzu, jak i w rzeczach oznaczonych co do gatunku. A zatem tekst ustawy nie uzasadnia wykładni dokonanej przez Sąd Najwyższy. Brak jest również przesłanek do zawężającej wykładni przepisu art. 913 § 1 k.c. – przeciwnie, potrzeby życia uzasadniają przyjęcie możliwości stosowania zamiany dożywocia – stosownie do okoliczności – na rentę różnego rodzaju³⁸. W konkretnym wypadku bardziej dogodna dla obydwu stron może okazać się renta niepieniężna.

³⁶ S. D m o w s k i, *Dożywocie*, [w:] *Komentarz...*, s. 738.

³⁷ Orzeczenie SN z dnia 20 stycznia 1965 r. III CR 252/64, OSNC 1965, nr 7-8, poz. 137.

³⁸ S. R e j m a n, *Renta i dożywocie*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Z. Resich, Warszawa 1972, s. 1764.

Zasady, że renta zasądzana w zamian prawa dożywocia powinna odpowiadać wartości (rynkowej) świadczeń objętych treścią tego prawa zamienianych na rentę, nie można traktować jako zasady, od której nie może być żadnych wyjątków³⁹.

Ścisłe obliczenie wartości uprawnień dożywotnika nie zawsze jest łatwe, dlatego też sądy często sięgają po rozwiązanie wynikające z przepisu art. 322 k.p.c. W świetle tegoż przepisu, jeżeli sąd rozpoznając sprawę o świadczenia z umowy dożywocia uzna, że ścisłe udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. A zatem sąd zasądzając rentę może poszukiwać wskazówek przy rozstrzygnięciu w przepisach art. 903 i nast. k.c. regulujących umowę renty. Ponadto oczywistym jest, że w orzeczeniu sądowym sąd musi ustalić szczegóły przyszłych rentowych rozliczeń, a więc np.: czasowego rozkładu świadczeń rentowych⁴⁰ czy też dokładnego wskazania (w przypadku zamiany częściowej), w stosunku do których dotychczasowych uprawnień dożywotnika zamiana taka następuje. Dla sądu bardzo praktyczną kwestię stanowi przeliczenie wartości świadczeń przysługujących dożywotnikowi na świadczenia rentowe. Problem ten jest skomplikowany przede wszystkim z dwóch względów:

- 1) z braku wyraźnych wskazówek ustawodawcy,
- 2) ze złożoności uprawnień dożywotnika, wśród których często występują świadczenia trudne do określenia wartościowo, jak np.: obowiązek zapewnienia odpowiedniej pomocy czy też pielęgnowanie w chorobie⁴¹.

Z wcześniejszych ustaleń wynika jednoznacznie, że renta dla dożywotnika stanowić może świadczenie okresowe bądź w pieniądzu, bądź w rzeczach oznaczonych co do gatunku. Wydaje się jednak, że bardziej celowe jest, aby dożywotnik otrzymywał rentę pieniężną, gdyż:

- 1) świadczenia takie są łatwiejsze do wyegzekwowania,

³⁹ S. D m o w s k i, *Dożywocie*, [w:] *Komentarz...*, s. 734.

⁴⁰ Por.: przepis art. 904 k.c.

⁴¹ Szerzej na ten temat R. G o l a t, *Zmiana dożywocia na rentę*, *Gazeta Prawna* 1999, nr 18, s. 25.

2) nie powodują konieczności bliższej styczności między stronami.

5. Z punktu widzenia prowadzonych rozważań istotne jest sygnalizowane już zagadnienie skutków prawnych złożenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych działającej na rzecz Skarbu Państwa, stosownie do treści przepisu art. 4 u.k.u.r., oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej w przypadku zawierania wszystkich innych umów niż umowa sprzedaży, przy czym nabycie nieruchomości następuje wówczas za równowartość pieniężną⁴². Zgodnie z treścią przepisu art. 9 ust. 1 ustawy czynność prawna dokonana niezgodnie z przepisami ustawy lub bez zawiadomienia uprawnionego do prawa pierwokupu lub bez zawiadomienia ANR co do możliwości złożenia oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej przy umowach innych niż umowa sprzedaży jest z mocy prawa nieważna. Problematyczna jest kwestia charakteru umowy innej niż sprzedaż, przenoszącej własność nieruchomości rolnej, w tym umowy o dożywocie⁴³. Sformułowanie przepisu art. 4 u.k.u.r. nie jest wolne od kontrowersji, w sytuacji gdy zawarto umowę dożywocia, w której treści zastrzeżono na rzecz dożywotnika świadczenia osobiste wykonywane przez nabywcę nieruchomości. Zastosowanie w odniesieniu do umowy dożywocia uprawnienia przysługującego ANR w postaci prawa „wykupu” budzi sprzeciw, bowiem nie można zapominać, że przepisy

⁴² Szerzej na ten temat np.: B. S w a c z y n a, *Problemy wylaniające się na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, s. 2, [na:] <http://www.krn.org.pl> z dnia 10 września 2003 r.; J. G ó r e c k i, *Nowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami rolnymi*, PiP 2003, z. 10, s. 12 i nast.; A. L i c h o r o w i c z, *Instrumenty oddziaływania na strukturę gruntową Polski w ustawie z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego*, KPP 2004, z. 2, s. 415 i nast.

⁴³ Znane jest zapatrywanie, zgodnie z którym umowa taka, zawarta w formie aktu notarialnego jest umową bezwarunkową, własność nieruchomości przechodzi na nabywcę z chwilą zawarcia umowy, o czym świadczy treść przepisu art. 4 ust. 4 analizowanej ustawy. Jednakże w umowie takiej notariusz winien umieścić pouczenie o możliwości wykonania wykupu – tak J. M a t y s, *Niektóre problemy umowy...*, s. 32-33; G. B i e n i e k, *Kształtowanie ustroju rolnego*, [w:] *Nieruchomości. Problematyka prawna*, G. Bieniek, S. Rudnicki, Warszawa 2004, s. 135-136; J. M i k o ł a j c z y k, *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Studia Prawno-Ekonomiczne 2004, t. LXIX, s. 137; por. także Stanowisko Krajowej Rady Notarialnej z dnia 11 lipca 2003 roku w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, niepublikowane. Tak też SN w postanowieniu z dnia 27 września 2004 r. IV CK 121/04, OSNIC 2005, z. 11, poz. 191. W literaturze przedmiotu w odniesieniu do wyżej prezentowanego zagadnienia od-

składające się na umowę dożywocia podporządkowane są celowi, jakiemu umowa ta służy⁴⁴. Funkcja społeczno-gospodarcza tej instytucji polega na zapewnieniu ochrony i zabezpieczeniu interesów osób starszych, uzyskujących dożywnością opiekę i utrzymanie. A zatem ANR powinna powstrzymać się od wykonania przysługującego jej na podstawie przepisu art. 4 u.k.u.r. prawa wykupu nieruchomości rolnej obciążonej prawem dożywocia, w sytuacji gdy w treści umowy dożywocia zastrzeżono świadczenia osobiste, które nie mogą być wykonywane przez ANR. Analiza założeń konstrukcyjnych przepisu art. 4 powoływanej ustawy skłoniła również M. Stańkę do zajęcia podobnego stanowiska. Autor zauważa, że część stosunków umownych, w które ANR może wkroczyć poprzez realizację swojego uprawnienia do nabycia nieruchomości rolnej na zasadzie wyłączności w drodze jednostronnego oświadczenia woli, ze swej istoty nie nadaje się do tego typu ingerencji. Do nich autor w pierwszym rzędzie zalicza umowę dożywocia⁴⁵.

6. To fragmentaryczne przypomnienie stanowiska zajmowanego przez ustawodawcę, doktrynę i orzecznictwo wobec niektórych problemów wyłaniających się na tle umowy dożywocia było uzasadnione, gdyż zasadnicze pytanie sprowadza się do ustalenia, jakie wartości są akcentowane i chronione przy określaniu pozycji prawnej stron tejże umowy. Powiązanie dożywocia z szeregiem żywotnych interesów stron czyni całokształt ich stosunku nader skomplikowanym. Warunkiem racjonalnego przebiegu procesu zmiany generacji powinno być dążenie do zapewnienia równej ochrony interesów obu pokoleń⁴⁶. Jednakże umowa dożywocia nie gwarantuje, jak sądzę, wystarczającej ochrony interesów następujących po sobie generacji rolników, jak również nie w pełni chroni interesy produkcji rolnej. Problem ten wart jest bliższego rozpoznania.

należć można inne poglądy – por. zwłaszcza A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania na...*, s. 417; Z. Truszkiewicz, *Przeniesienie własności nieruchomości rolnej w świetle ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 11, s. 135, R. Sztyk, *Podstawowe zasady kształtowania ustroju rolnego*, Rejent 2003, nr 5, s. 35.

⁴⁴ J. Matys, *Niektóre problemy umowy...*, s. 33.

⁴⁵ M. Stańko, *Zakres przedmiotowy art. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, [w:] *Studia Iuridica Agraria*, t. IV, red. S. Prutis, B. Wierzbowski, Białystok 2005, s. 123.

⁴⁶ Por. R. Budzinski, *Problemy ludzi starszych na wsi w aspekcie prawnym*, RPEiS 1999, z. 1, s. 202.

Instytucja dożywocia zabezpiecza tylko w znikomym stopniu prawa dożywotnika, który w momencie wyzbywania się gospodarstwa swą dalszą egzystencję uzależnia od nabywcy nieruchomości. Dożywotnikowi, wobec którego zobowiązany dożywocia zalega ze świadczeniami, pozostaje jedynie długotrwała droga procesu cywilnego⁴⁷. Nawet jeśli proces ten wygra, w konsekwencji czego wyegzekwuje należne sobie świadczenie, to z reguły doprowadzi tym samym do pogłębienia sytuacji konfliktowej pomiędzy stronami. Ponadto z punktu widzenia interesów dożywotnika istotne jest regularne i pełne otrzymywanie przyrzeczonych świadczeń. Niewątpliwie wyrok sądowy umożliwi mu po pewnym czasie ściągnięcie zaległych świadczeń, jednakże przez ten czas będzie pozostawał bez środków utrzymania⁴⁸.

Najpoważniejszym środkiem ochrony interesów dożywotnika w stosunku do nabywcy nieruchomości jest przewidziana w przepisie art. 913 § 2 k.c. możliwość rozwiązania umowy dożywocia (jakkolwiek przysługuje obu stronom i to w wypadkach wyjątkowych). Znane jest zapatrywanie, że nie jest to właściwy sposób ochrony dożywotnika, gdyż w wypadku rozwiązania umowy dożywocia zostaje przywrócony stan prawny sprzed zawarcia umowy, w wyniku którego nieruchomość (gospodarstwo rolne) powraca w ręce dożywotnika – osoby z reguły niezdolnej do prawidłowego prowadzenia tegoż gospodarstwa⁴⁹. Uznając to spostrzeżenie za słuszne, warto jednak podkreślić, że rozwiązanie umowy na wniosek dożywotnika wywołuje niekorzystne skutki również po stronie zobowiązanego z umowy dożywocia, przekreślając jego dotychczasowe osiągnięcia oraz powodując poniesienie poważnych kosztów związanych chociażby ze znalezieniem nowego warsztatu pracy. Niewątpliwie sytuacja taka nie wpływa pozytywnie na relacje pomiędzy stronami, jak też na wyniki produkcyjne gospodarstwa rolnego. A zatem umowa dożywocia nie zapewnia dostatecznej ochrony interesów nabywcy nieruchomości, utrudniając tym samym proces zmiany generacji w rolnictwie. Świadczy o tym także fakt nadania zobowiązaniom nabywcy nie-

⁴⁷ A. Lichorowicz, *Formy prawne przekazywania gospodarstw rolnych między generacjami*, [w:] *Zmiana generacji w gospodarstwach...*, s. 62.

⁴⁸ Tamże, s. 62.

⁴⁹ Tamże, s. 64.

ruchomości, wynikającym z umowy dożywocia, losowego charakteru. Umowa ta jest kontraktem losowym, w podwójnym tego słowa znaczeniu, ponieważ nie można określić czasu trwania i rozmiarów dożywczych świadczeń, jak również z góry nie można określić ich rodzaju. Rodzaj, rozmiar i czas trwania świadczeń obciążających nabywcę nieruchomości zależą od wielu niepewnych okoliczności.

Pewną niedogodność stanowi dla zobowiązanego nieokreślony w pełni zakres praw i obowiązków stron. Ten punkt widzenia wymaga bliższego uzasadnienia. Akt notarialny obejmujący swą treścią umowę dożywocia winien zawierać, obok obligatoryjnych elementów składających się na każdy akt⁵⁰ i elementów składających się na *essentialia negotii* tejże umowy, także szczegółowe określenie wzajemnych zobowiązań, by w ten sposób zapobiec potencjalnym konfliktom i sporom. A zatem, zgodnie z zasadą swobody umów (ograniczoną jednak naturą danej instytucji, przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego), strony umowy dożywocia mogą zmodyfikować niektóre świadczenia wynikające z treści przepisu art. 908 § 1 k.c. poprzez wyłączenie, rozszerzenie bądź szczegółowe sprecyzowanie poszczególnych z nich. Jednakże wymienione w przepisie art. 908 § 1 k.c. obowiązki czy obowiązki im pokrewne trudno skonkretyzować, bowiem cechuje je zmienność i tendencja powiększania wynikająca np.: z faktu pogarszania się zdrowia dożywcotnika. Taki stan rzeczy z całą pewnością nie jest korzystny z punktu widzenia interesów nabywcy nieruchomości rolnej.

Zbliżając się do sformułowania konkluzji należy również podjąć próbę oceny rozwiązań prawnych wynikających z ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego a wyznaczających jednocześnie pozycję prawną stron umowy dożywocia.

Jednym z instrumentów prawnych, który zgodnie z zamysłem ustawodawcy powinien przyczynić się do poprawy struktury agrarnej, jest uprawnienie wynikające z przepisu art. 4 tejże ustawy, czyli możliwość złożenia przez ANR oświadczenia o nabyciu nieruchomości w przypadku wszystkich innych umów niż umowa sprzedaży, przy czym nabycie nieruchomości następuje wówczas za równowartość pieniężną. Zgodnie

⁵⁰ Por. przepis art. 92 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.).

z przepisem art. 4 ust. 5 u.k.u.r., do wykonania tegoż uprawnienia stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące prawa pierwokupu⁵¹. Przywołanie treści tego przepisu jest o tyle uzasadnione, że przy wykonywaniu przez ANR prawa „wykupu” rodzi się wątpliwość wynikająca z przepisu art. 600 § 2 k.c., w przypadku gdy zawarta zostanie umowa dożywocia albo gdy zbywana nieruchomość obciążona jest prawem dożywocia. W tym przypadku żaden przepis analizowanej ustawy nie wyłącza uprawnień ANR. Jednakże, stosując wykładnię celowościową, należałoby uznać, jak sądzę, że ANR winna zrezygnować z przysługującego jej prawa „wykupu”⁵². Przyjęcie odmiennego poglądu powoduje konieczność postawienia szeregu pytań co do możliwości i sposobów realizacji przez ANR świadczeń osobistych wynikających z umowy dożywocia. Skoro w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego nie odnajdujemy żadnych wskazówek czy reguł, jakimi winna kierować się ANR przy wykonywaniu prawa „wykupu”, to czy dostatecznym zabezpieczeniem interesów dożywotnika będzie możliwość zamiany świadczeń dożywotnich na rentę? Gdyby dożywotnikowi zależało jedynie na świadczeniach okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, to dążyłby do zawarcia umowy renty, a nie umowy dożywocia.

Wpływ zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem na sytuację prawną zbywcy i nabywcy tej nieruchomości był niejednokrotnie, co starałam się wykazać, przedmiotem wypowiedzi w doktrynie i orzecznictwie SN. Znane jest zapatrywanie, że nabywca wstępuje *ex lege* w stosunek dożywocia w miejsce zbywcy⁵³. Płyne stąd wniosek, że w przypadku wykonania prawa „wykupu” ANR będzie zobowiązana do wypełniania wszelkich świadczeń, do jakich był zobowiązany dotychczasowy właściciel wykupywanej nieruchomości. Rozwiązanie to jest o tyle kontrowersyjne, że wśród zadań ANR⁵⁴ nie ma takich, które wskazy-

⁵¹ Por. przepisy art. 596-602 k.c.

⁵² J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle ustawy o kształtowaniu...*, s. 138.

⁵³ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 38-43. Prezentowane stanowiska w tej kwestii zostały wyczerpująco przedstawione przez Z. Radwańskiego [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 965-966.

⁵⁴ Por. przepis art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 57, poz. 603 z późn. zm.).

wałyby na to, że ANR może spełniać „świadczenia osobiste” wynikające z treści umowy dożywocia⁵⁵.

Zasygnalizowane wyżej problemy otwierają, jak sądzę, drogę do dyskusji nad możliwością wyłączenia z zakresu ust. 1 przepisu art. 4 u.k.u.r. obejmującego wszystkie inne umowy niż umowa sprzedaży – umowy dożywocia. Ponadto należałoby, jak sądzę, rozważyć wyłączenie działania prawa „wykupu” we wszystkich tych sytuacjach, w których przedmiotem zawieranej umowy jest nieruchomości obciążona dożywociem. Pamiętając bowiem o celach umowy dożywocia, należy zdawać sobie sprawę z faktu, że kiedy dłużnikiem staje się inny podmiot cywilnoprawny niż osoba fizyczna, to może to prowadzić do pogorszenia faktycznej sytuacji dożywotnika.

Umowa o dożywocie jest instytucją prawną, przy pomocy której mogą być realizowane dwa zadania: umacnianie prawidłowej gospodarki rolnej oraz zapewnienie bytu niezdolnym do pracy właścicielom gospodarstw rolnych. W świetle zaś przepisu art. 1 u.k.u.r. cele ustawy zostały sformułowane w sposób następujący:

- 1) sprzyjanie przemianom struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- 2) przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji nieruchomości rolnych,
- 3) dążenie do zapewnienia prowadzenia działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach teoretycznych lub praktycznych⁵⁶.

Instrumentem służącym realizacji tych celów jest prawo „wykupu” przysługujące ANR, występujące również przy umowie dożywocia. W następstwie skorzystania przez ANR z prawa „wykupu” właścicielem nieruchomości staje się Skarb Państwa, a nieruchomości wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Następuje tym samym rozbudowa sektora publicznego, kosztem własności prywatnej, która stanowi zasadniczy element społecznej gospodarki rynkowej⁵⁷. W sytuacji tej dochodzi zatem do zderzenia się różnych wartości, co powoduje tym

⁵⁵ J. Matys, *Niektóre problemy umowy...*, s. 36.

⁵⁶ Szerzej na ten temat A. Lichorowicz, *Instrumenty oddziaływania...*, s. 390-399.

⁵⁷ T. Żyznowski, *Z problematyki ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego*, [w:] *Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 390.

samym konieczność harmonizowania ich przez ustawodawcę. Wyważanie znaczenia tychże wartości jest niewątpliwie problemem bardzo trudnym. Znane jest zapatrywanie, że dana regulacja prawna powinna być potwierdzeniem ogólnej tendencji prymatu interesu społecznego nad interesem indywidualnym, ale realizowanego poprzez harmonizowanie go z interesem indywidualnym⁵⁸. To spostrzeżenie nie do końca okazuje się pomocne w odniesieniu do problemów wyłaniających się na tle powiązania umowy dożywocia z przepisem art. 4 u.k.u.r. Z racji wytworzenia się ścisłej, osobistej, poniekąd rodzinnej więzi pomiędzy dożywcotnikiem a nabywcą nieruchomości, w momencie zestawienia interesu dożywcotnika i interesów społecznych wynikających z założeń u.k.u.r. należałoby, jak sądzę, w pierwszej kolejności uwzględniać interes dożywcotnika, którego sytuacja i tak często bywa skomplikowana w związku z uzależnieniem jego dalszej egzystencji od nabywcy nieruchomości. W świetle tych uwag wydaje się, iż w najbliższym czasie winna nastąpić zmiana przynajmniej niektórych postanowień ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego⁵⁹.

Jakkolwiek instytucja dożywocia w swojej obecnej postaci nasuwa wiele krytycznych spostrzeżeń, nie można nie dostrzegać jej zalet, do których zaliczyć wypada elastyczność świadczeń, duże możliwości różnorodnego kształtowania treści umowy, wytworzenie się między stronami ściślejszej niż w innych umowach więzi osobistej czy uniezależnienie wykonywania uprawnień od pozycji majątkowej dożywcotnika.

⁵⁸ A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 1998, s. 142.

⁵⁹ Postulat ten wysunięto już wcześniej; por. J. Mikołajczyk, *Uwagi na tle...*, s. 141.