

Anna Szafrńska
Anna Szyszka

Uwagi o umowie o dożywocie

Geneza dożywocia w prawie polskim sięga XVI wieku. W owym czasie można było stwierdzić istnienie zwyczaju przekazywania przez ludność wiejską gruntów na rzecz dzieci lub krewnych w zamian za świadczenia w naturze, utrzymywać dożywotnika i chronić go, a także sprawić mu po śmierci odpowiedni pogrzeb.

Uprawnienia przysługujące osobie, która pozbyła się majątku, nie były nazwane w owym czasie dożywociem. W dawnym prawie polskim pojęcie dożywocia miało zupełnie inne znaczenie. Był tzw. zapis dożywocia z 1523 r. (zapis na przeżycie) jako rozpowszechniona instytucja, która polegała na tym, że jeden z małżonków dokonywał na rzecz drugiego zapisu bądź też małżonkowie zapisywali sobie wzajemnie dożywotnie użytkowanie majątku na wypadek śmierci. Także dożywotnie użytkowanie występujące przy nadaniu dóbr królewskich nazywano dożywociem. Termin „dożywocie” używany był w dawnej Polsce w odniesieniu do dożywotniego użytkowania przysługującego pozostałemu przy życiu małżonkowi na części majątku małżonka zmarłego. Dożywocie miało wiele specjalnych nazw w języku ludowym, np. łaskawizna, wycug, starkowszczyzna, starkowizna, wyderek. To bogactwo nazw pozwala zauważyć, że instytucja ta była kształtowana przez zwyczaje ludności¹.

W XVI w. na ziemiach polskich pojawiły się umowy o treści zbliżonej do współczesnej postaci umowy o dożywocie zawierane z instytucjami

¹ Z. Policzkie wicz - Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 18.

kościelnymi, dworami lub szpitalami. Umowa o dożywocie zawierana była również przez klasztory z osobami wstępującymi do klasztoru².

W XIX w. na wsi w oparciu o przepisy prawa cywilnego wykształciła się zwyczajowo instytucja przekazywania gospodarstwa rolnego za życia właściciela, z uwagi na podeszły wiek lub niezdolność do pracy, dzieciom lub innym osobom bliskim, jak np. małżonkowi któregoś z dzieci. Właściciel gospodarstwa zastrzegał sobie, a niekiedy i swojemu małżonkowi, prawo do świadczeń ze strony nabywcy, takich jak spłaty na rzecz dzieci zbywcy, obowiązku pokrycia jego długów, obowiązku kształcenia któregoś z krewnych itd.³

Instytucja dożywocia zakorzeniła się przede wszystkim w stosunkach wiejskich. Została uregulowana w kodeksie zobowiązań z 1933 r.⁴ Umowa o dożywocie spełniała pozytywne funkcje społeczne. Przede wszystkim rozwiązywała problem alimentacji ludzi starszych lub niezdolnych do pracy, którzy nie byli objęci powszechnym zaopatrzeniem emerytalnym, a w związku z tym nie mieli żadnego dochodu. Powodowała przejście własności nieruchomości bez przerw produkcyjnych, hamowała proces rozdrobnienia gospodarstw rolnych, zapobiegała konfliktom na tle dziedziczenia gospodarstw rolnych, rozwiązując te problemy już za życia zbywców⁵.

W latach siedemdziesiątych XX w. sfera zastosowania umowy dożywocia została w bardzo istotny sposób ograniczona w związku z powstaniem możliwości przekazywania gospodarstwa rolnego na własność Skarbu Państwa w zamian za rentę, emeryturę lub spłaty pieniężne przyznane przekazującemu. Zaistniała w tej materii tendencja zdecydowanie pogłębiła się również w latach następnych.

Umowa o dożywocie uregulowana jest w III księdze kodeksu cywilnego⁶ (art. 908-916 k.c.). Umową o dożywocie (art. 908 § 1 i 2 k.c.)

² Z. Kaczmarski, B. Leśniodorski, *Historia państwa i prawa polskiego*, t. II, Warszawa 1966, s. 326.

³ W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1999, s. 497.

⁴ Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. z 1933 r. Nr 82, poz. 598). Kodeks zobowiązań unormował umowę o dożywocie w art. 599-609.

⁵ W. Zabało, *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, NP 1966, nr 9, s. 1079.

⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1960 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

dożywotnik przenosi własność nieruchomości na zobowiązanego z tytułu prawa dożywocia, przy czym przedmiotowa nieruchomość zostaje obciążona prawem dożywocia.

Umowa o dożywocie ma charakter czynności prawnej zobowiązującej, odpłatnej i wzajemnej⁷. Jest ona zawsze umową losową ze względu na uzależnienie ciężaru świadczeń przypadających na rzecz dożywotnika od niedającej się z góry określić długości życia uprawnionego lub na przykład jego stanu zdrowia⁸.

Prawo dożywocia jest niezbywalne (art. 912 k.c.). Sąd Najwyższy podkreślił, że zakaz zbywania prawa dożywocia dotyczy zarówno prawa dożywocia w całości, jak i poszczególnych roszczeń wynikających z tego prawa wymagalnych w przyszłości, a nawet roszczeń dotyczących świadczeń zaległych, które ze względu na swój charakter są ściśle związane z dożywotnikiem⁹.

Niezbywalność prawa dożywocia i ściśle jego powiązanie z osobą uprawnionego sprawiają, że dożywocie nie może być przedmiotem zastawu (art. 927 k.c.), nie podlega egzekucji. Prawa dożywotnika wygasają wraz z jego śmiercią, a więc nie wchodzi w skład spadku po zmarłym dożywotniku (art. 922 § 2 k.c.) i nie można domagać się wypłaty zachowku dla osób najbliższych spadkodawcy. Także roszczenie dożywotnika, który zmarł po wytoczeniu powództwa o rozwiązanie umowy dożywocia (art. 913 § 2 k.c.), a przed zakończeniem postępowania, nie przechodzi na spadkobierców dożywotnika¹⁰.

Umowa o dożywocie powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego. Przedmiotem umowy o dożywocie może być

⁷ W. Zabagło, *Uwagi o dożywociu*, NP 1951, nr 11, s. 19.

⁸ W. Czachórski, *Zobowiązania...*, s. 498; A. Kidyba, [w:] E. Niezbecka, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 1228 – autor nazywa umowę o dożywocie umową nazwaną, odpłatną, konsensualną, zobowiązującą, kauzalną, przysparzającą, dwustronnie zobowiązującą, wzajemną i o charakterze losowym.

⁹ Wyrok SN z dnia 10 maja 1968 r., I CR 160/68 (OSNC 1969, nr 2, poz. 34).

¹⁰ Uchwała SN z dnia 16 marca 1970 r., III CZP 112/69 (OSN 1971, nr 1, poz. 1). Przeciwnie wypowiedział się SN w orzeczeniu z dnia 26 marca 1965 r., III CR 28/65. Sąd Najwyższy udzielił w orzeczeniu odpowiedzi pozytywnej, co spotkało się ze znaczną i uważamy, że słuszną krytyką w doktrynie. Por. m.in. Z. Policzkie wicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 126, S. Rejman, *Glosa do orzeczenia SN z dn. 26.03.1965 r., III CR 28/65*, NP 1965, nr 5, s. 668.

każda nieruchomości. Nie ma znaczenia ani rodzaj nieruchomości, ani jej położenie. Przedmiotem umowy o dożywocie może być nie tylko cała nieruchomości, ale również udział we współwłasności nieruchomości¹¹. Przedmiotem zbycia na podstawie umowy o dożywocie może być również prawo użytkowania wieczystego, pełniące funkcję podobną do prawa własności.

Przedmiotem umowy o dożywocie nie może być natomiast spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zarówno mieszkalnego i użytkowego, gdyż jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

Jak wynika z art. 908 § 1 k.c., stroną uprawnioną do dożywności świadczeń (dożywności) jest z reguły sam zbywca nieruchomości, a więc dotychczasowy jej właściciel. Zbywcą nieruchomości na podstawie umowy dożywności może być tylko osoba fizyczna. Wynika to jednoznacznie z funkcji dożywności oraz brzmienia art. 908 k.c., w którym mówi się o przyjęciu zbywcy jako domownika nabywcy. Osoba prawna nie może występować w charakterze domownika, a osoba trzecia w charakterze osoby bliskiej osobie prawnej¹².

Art. 908 § 3 pozwala jednak na ustanowienie prawa dożywności także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości. Za osoby bliskie należy uznać przede wszystkim krewnych i powinowatych dożywności. Artykuł ten nie wymienia krewnych i powinowatych, gdyż do grona bliskich dożywności można zaliczyć ze względu na cel umowy także inne osoby, jeśli związane są z dożywności więzią osobistą poprzez długotrwałe wspólne zamieszkiwanie, wychowanie itp. Natomiast nieskuteczne jest ustanowienie dożywności na rzecz osoby niezwiązanej stosunkiem bliskości ze zbywcą.

Nabywcą nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie może być każdy podmiot prawa cywilnego, tj. zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna. Pewne osoby prawne, takie jak zgromadzenia zakonne prowadzące domy opieki, mogą z powodzeniem wykonywać obowiązki wynikające z umowy dożywności¹³.

¹¹ Tak też SN w wyroku z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 219/98 (LEX nr 56814).

¹² G. B i e n i e k, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Księga trzecia, t. II, Warszawa 2005, s. 764.

¹³ Tamże.

Prawo dożywocia nie wygasa na skutek upływu czasu, a jedynie z chwilą śmierci dożywotnika (chyba że wcześniejsza umowa zostanie rozwiązana na podstawie art. 913 § 2 k.c.), bądź też gdy dożywotnik zrzeknie się świadczeń określonych w umowie o dożywocie w całości. Zrzeczenie się prawa dożywocia musi nastąpić w formie aktu notarialnego.

Treść prawa dożywocia, a więc zakres zobowiązania nabywcy nieruchomości, utworzona jest z wielu uprawnień, takich jak przykładowo uprawnienie do otrzymywania wyżywienia, ubrania, energii elektrycznej, opału, do powtarzających się świadczeń pieniężnych lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku itp. Mimo że jego treścią jest żądanie od zobowiązanego określonego zachowania się, to ze względu na swą bogatą i różnorodną treść żądanie to nie może być utożsamiane z roszczeniem. W związku z tym nie wyczerpuje się ono w konkretnym roszczeniu i wskutek tego nie przedawnia się¹⁴.

Zakres obowiązków nabywcy nieruchomości co do utrzymania zbywcy i ewentualnie jego bliskich powinien sięgać tak daleko, aby nie musiały one poszukiwać dodatkowo środków utrzymania gdzie indziej¹⁵. Nabywca ma obowiązek osobistego spełnienia świadczeń na rzecz dożywotnika, stąd też osobisty charakter świadczeń osoby zobowiązanej z tytułu umowy o dożywocie. Umowa powinna określać dokładnie rodzaj świadczeń osoby zobowiązanej z tytułu dożywocia. Inaczej jednak przedstawia się sytuacja w przypadku obciążenia nieruchomości służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą. Obciążenia takie nie mieszczą się w przewidzianym w art. 908 § 1 zobowiązaniu nabywcy do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania¹⁶.

W przypadku, gdy osobą zobowiązaną byłby małżonek, zwłaszcza pozostający we wspólności majątkowej, byłoby rzeczą niemożliwą wykonywanie tych świadczeń bez współdziałania i zaangażowania środków należących do drugiego małżonka¹⁷.

¹⁴ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 47.

¹⁵ G. Bieniek, *Komentarz...*, s. 765.

¹⁶ Tamże.

¹⁷ A. Dyoniak, *Glosa do uchwały SN z dn. 18.09.1989 r., III CZP 80/89*, OSP 1990, nr 10, poz. 357.

W ramach ogólnego obowiązku przyjęcia dożywotnika do grona domowników może on korzystać z pomieszczeń, urządzeń i przedmiotów należących do gospodarstwa domowego nabywcy. W przyjęciu dożywotnika jako domownika mieści się również obowiązek odpowiedniego traktowania go oraz utrzymywania z nim bezpośredniej styczności niezbędnej do informowania się w jego potrzebach¹⁸. Trudno rozstrzygnąć, czy są to istotne obowiązki odrębne od pozostałych czy też stanowią one po prostu sposób spełnienia świadczeń wyliczonych w art. 908 § 1 k.c. To samo można powiedzieć o zapewnieniu odpowiedniej pomocy dożywotnikowi (pojęcie to nie odnosi się tylko do pomocy w chorobie). Odpowiednia pomoc to, z jednej strony, załatwienie sprawy urzędowej czy wysłanie listu, a z drugiej – także sprzątanie mieszkania dożywotnika, pranie jego odzieży itp.¹⁹ Wszelkie świadczenia, które w braku odmiennej umowy obciążają zobowiązanego z dożywocia ujęte są dość ogólnie, a więc ich rodzaj i sposób wykonywania, jak i ich rozmiary wymagać mogą bliższego ustalenia, także ustnego, między stronami.

Najważniejszymi dla dożywotnika świadczeniami są zapewnienie wyżywienia i mieszkania. Dożywotnik po zawarciu umowy o dożywocie staje się domownikiem nabywcy, przysługuje mu wspólne mieszkanie i wyżywienie. Utrzymywanie dożywotnika powinno być takie, ażeby nie wymagało z jego strony dodatkowej pracy i starań. Wynika to przede wszystkim z celu społeczno-gospodarczego instytucji dożywocia, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów.

Zaspokojenie indywidualnych potrzeb mieszkaniowych dożywotnika nastąpić może w drodze ustanowienia na jego rzecz służebności mieszkania. Art. 908 § 2 k.c. stanowi, że jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązuje się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkownikiem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkownik, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia.

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

¹⁹ Z. P o l i c z k i e w i c z - Z a w a d z k a, *Umowa...*, s. 88.

Warto podkreślić, że we wspomnianym przepisie ustawodawca posłużył się sformułowaniem „użytkowania lub służebności części nieruchomości”. Niewyobrażalna jest sytuacja, kiedy do umów o dożywocie oprócz typowych świadczeń dostarczania mieszkania, zapewnienia leczenia czy opieki, użytkowanie dotyczyć ma całej nieruchomości lub przeważającej jej części²⁰. Za słuszny należy uznać pogląd, że użytkowanie dotyczące całej nieruchomości sprzeciwiałoby się celowi społeczno-gospodarczemu umowy o dożywocie; prowadziłyby to również do zmiany istoty całej umowy oraz jej charakteru. Obciążenia takie nie mieszczą się w treści art. 908 § 1 k.c., czyli w zobowiązaniu się nabywcy do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania²¹. W drodze analogii należałoby ją zaliczyć do umów z art. 915 k.c.

Dożywotnik mający służebność mieszkania może także korzystać z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców budynku. Dożywotnikowi wolno przyjąć do mieszkania małżonka, małoletnie dzieci, osoby przez niego utrzymywane lub potrzebne mu do prowadzenia gospodarstwa domowego. Uprawnienia tego nie ma dożywotnik, który nie obciążył zbyt nieruchomości służebnością mieszkania i któremu przysługuje tylko prawo do wspólnego mieszkania ze zobowiązanym. Pod tym względem sytuacja dożywotnika mającego służebność mieszkania jest korzystniejsza. Natomiast pod względem ekonomicznym sytuacja dożywotnika jest gorsza, gdyż w takim wypadku również na nim ciąży obowiązek dokonywania napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z mieszkania. W tej sytuacji dożywotnik powinien być traktowany jak najemca. Właściciela nieruchomości natomiast nie obciążają żadne obowiązki w zakresie nakładów²².

Obowiązek utrzymywania dożywotnika powstaje z chwilą objęcia nieruchomości w posiadanie, a nie z momentem przejścia na niego własności nieruchomości²³. Wyraża się to również w zasadzie równoczesności

²⁰ Zgodnie Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 92.

²¹ G. Bieniek, *Komentarz...*, s. 765. Ten problem zauważyli również S. Madaj, *Umowy o dożywocie pod rządem kodeksu cywilnego*, NP 1966, nr 3, s. 336; S. Grzybowski, *Nowe oraz istotnie zreformowane w kodeksie cywilnym rodzaje umów*, NP 1966, nr 1, s. 14; W. Formański, *Darowizna, renta, dożywocie*, Katowice 1965, s. 31.

²² W. Formański, *Darowizna...*, s. 89.

²³ Por. Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 95; także W. Formański, *Darowizna...*, s. 35.

spełniania świadczeń wzajemnych (art. 488 § 1 k.c.). Zasadniczym obowiązkiem dożywotnika jest przeniesienie własności nieruchomości na nabywcę, które następuje z chwilą zawarcia umowy o dożywocie. Dożywotnik jest ponadto zobowiązany wydać nieruchomość nabywcy. Z tym dopiero momentem umowa jest przez dożywotnika wykonana. Zwłoka dożywotnika w wydaniu nieruchomości upoważnia więc nabywcę do odstąpienia od umowy na zasadzie art. 491 § 1 k.c. Wszelkie problemy nieuregulowane w przepisach o dożywociu, a dotyczące przeniesienia własności nieruchomości i wydania jej zobowiązanemu, należy rozstrzygać na podstawie przepisów o umowie sprzedaży.

Zgodnie z przepisem art. 913 § 1 k.c., jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

Z powodu tego, że właściwe wykonywanie obowiązków względem dożywotnika wymaga kontaktu osobistego stron, ustawa uczyniła istotny wyłom w zasadzie *pacta sunt servanda*, przewidując możliwość zmiany treści stosunku prawnego. Możliwość zmiany teje treści następuje w dwóch przypadkach:

a) gdy z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności (art. 913 § 1 k.c.),

b) w razie zbycia osobie trzeciej otrzymanej na podstawie umowy dożywocia nieruchomości (art. 914 k.c.).

W pierwszym przypadku zmiany może żądać każda ze stron, natomiast w drugim uprawnienie to przysługuje wyłącznie dożywotnikowi²⁴.

Zmiana ta polega na zastąpieniu uprawnień objętych treścią prawa dożywocia przez dożywnią rentę (art. 913 § 1 i 914 k.c.) Jest to podstawowe uprawnienie stron umowy dożywocia²⁵.

²⁴ W. Czachórski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, Warszawa 1976, s. 959.

²⁵ Por. postanowienie SN z dnia 14 grudnia 1971 r., III CRN 372/71 (OSNC 1972, nr 6, poz. 112).

Przesłanką wystąpienia z żądaniem zamiany dożywocia na dożywotnią rentę jest wytworzenie się między dożywcotnikiem a zobowiązanym takich stosunków, że nie można wymagać od stron, aby nadal pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Przy zamianie uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień nie mają istotnego znaczenia przyczyny wytworzenia się złych stosunków między stronami, lecz tylko istnienie takich złych stosunków. Powody ich wytworzenia się mogą być jakiegokolwiek²⁶.

W świetle art. 913 § 1 k.c. można żądać zmiany wszystkich lub niektórych uprawnień. Oznacza to, że niektóre świadczenia mogą być utrzymane w dotychczasowym kształcie, a niektóre zamienione na rentę. Na przykład, gdy istniejące nieporozumienia nie stanowią przeszkody do korzystania przez dożywcotnika z mieszkania mającego odrębne wejście, sąd może nie uwzględnić żądania dożywcotnika zamiany tego świadczenia w naturze na rentę dożywotnią²⁷.

Zagadnieniem dyskusyjnym jest to, w jakiej formie ma być wypłacona renta, czy tylko w formie pieniężnej, czy też możliwe jest jej ustalenie także w formie świadczenia rzeczy oznaczonych, co do gatunku²⁸. Sąd Najwyższy uznał, że w przypadku zamiany świadczeń z umowy dożywocia na dożywotnią rentę dopuszczalne jest jedynie przyznanie renty pieniężnej²⁹. Wysokość renty powinna odpowiadać wartości uprawnień, a uprawnienia te powinny być wyraźnie określone w orzeczeniu sądowym³⁰.

²⁶ Wyrok SN z dnia 29 października 1969 r., III CRN 390/69 (LEX nr 6601).

²⁷ G. Bieniek, *Komentarz...*, s. 771.

²⁸ J. Jezioro, [w:] E. Gniewek, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 2008, s. 1360.

²⁹ Wyrok SN z dnia 20 stycznia 1965 r. (OSN 1965, poz. 137). Pogląd ten słusznie krytykuje Z. Policzkiwicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 115.

³⁰ Uchwała SN z dnia 6 lutego 1969 r., III CZP 130/68 (OSNC 1969, nr 11, poz. 169). Jednak wyjątkowo sąd może uwzględnić trudną sytuację majątkową osoby zobowiązanej do świadczeń dla dożywcotnika, jak również okoliczność, że dożywcotnik posiada inne źródło dochodu. Pogląd ten został poddany krytyce przez A. Szpunara i W. Wantowską, (A. Szpunar, W. Wantowska, *Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie prawa cywilnego za II półrocze 1969*, NP 6/1970, s. 908); podobnie W. Czachórski, [w:] *System...*, s. 969.

Samo niewywiązywanie się nabywcy nieruchomości z obowiązku świadczenia na rzecz dożywotnika nie stanowi podstawy do zamiany prawa dożywocia na rentę. Nie oznacza ono bowiem, że doszło do sytuacji uniemożliwiającej stronom pozostawanie ze sobą w bezpośredniej styczności. Stwarza ono natomiast warunki do wytoczenia powództwa o zasądzenie umówionych świadczeń i ewentualnego żądania odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy o dożywocie (art. 471 k.c.)³¹.

Wyrok sądu dokonujący zmiany wszystkich lub niektórych tylko świadczeń z umowy o dożywocie na rentę ma charakter konstytutywny.

Nie powoduje to jednak wygaśnięcia czy rozwiązania umowy dożywocia, lecz jedynie zamianę jej treści w granicach wydanego orzeczenia. Stąd też do tak ustalonego świadczenia nadal będą miały zastosowanie przepisy o dożywociu. Dotyczy to w szczególności zasad z art. 910-912 k.c.

Ustawodawca przewidział w przepisie art. 913 § 2 k.c. możliwość rozwiązania umowy o dożywocie w wyjątkowych przypadkach. Trzeba również odróżnić sankcję rażącej niewdzięczności przez obdarowanego przy umowie darowizny od sankcji przy niewykonywaniu obowiązków przez stronę umowy o dożywocie³². Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził³³, że rażąca niewdzięczność jest czymś zupełnie innym niż niemożliwość współżycia stron umowy o dożywocie. W istocie art. 913 § 2 k.c. nie spełnia takiej roli, jaką odgrywa odwołanie darowizny z powodu rażącej niewdzięczności obdarowanego (art. 898 k.c.). Rozwiązanie umowy o dożywocie zostało wprowadzone głównie po to, aby dożywotnik miał możliwość zapewnić sobie dalsze utrzymanie, a nie po to, aby karać zobowiązanego.

W wypadkach wyjątkowych sąd może na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, jeżeli dożywotnik jest zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie. Należy podkreślić pogląd, że roszczenia, o których mowa w art. 913 k.c., są roszczeniami wzajemnie się wykluczającymi, a wybór między nimi należy do strony powodowej, która musi stanowczo

³¹ Por. G. Bieniek, *Komentarz...*, s. 772.

³² Z. Policzkievicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 51.

³³ Orzeczenie SN z dnia 9 sierpnia 1962 r., II CR 450/62 (OSNCP 1963, poz. 167).

zdecydować, czy zamierza nadal pozostawać w stosunku dożywocia, dążąc jedynie do zmiany formy zaspokajania swych uprawnień, czy też chce rozwiązać umowę o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c.³⁴

Z żądaniem rozwiązania umowy o dożywocie może wystąpić zarówno zobowiązany do świadczeń z tytułu dożywocia, jak i dożywotnik, ale tylko wtedy, gdy jest zbywcą nieruchomości. To ostatnie ograniczenie podyktowane jest tym, że wskutek rozwiązania umowy o dożywocie korzyść polegająca na odzyskaniu prawa własności nieruchomości powinna przypaść jedynie temu, kto przeniósł tę własność dla zapewnienia sobie lub swym bliskim dożywotniego utrzymania³⁵. Uprawnienie do żądania rozwiązania umowy dożywocia, jako ściśle osobiste, gaśnie wraz ze śmiercią zbywcy i jest niezbywalne.

Rozwiązanie umowy może nastąpić jedynie w sytuacjach wyjątkowych. Nie zostało określone jednak, na czym ta wyjątkowość powinna polegać. Można uznać, że wyjątkowość sytuacji przejawia się np. w porzuceniu przez zobowiązanego nieruchomości bez zamiaru powrotu, pozostawiając dożywotnika bez opieki i bez świadczeń, których zakres określa umowa³⁶.

Cechą wspólną wypadku wyjątkowego może być również krzywdzenie dożywotnika, agresja i zła wola po stronie jego kontrahenta, a nie samo negatywne nastawienie dożywotnika do kontrahenta³⁷. Trudno byłoby uznać za zgodne z zasadami współżycia społecznego żądanie rozwiązania umowy dożywocia przez osobę, z której wyłącznej winy dochodzi do częstych i intensywnych awantur (np. niszczenia rzeczy, znieważania drugiej strony zachowujące się poprawnie). Również kształtowanie w sposób odmienny od pierwotnie umówionego wzajemnych obowiązków stron umowy o dożywocie nie jest sytuacją wyjątkową. Przykładem może być pobyt w domu pomocy społecznej dożywotnika, zgodny z jego wolą i na jego własny koszt. Pobyt taki, jeśli jest zgodny z jego wolą, sam w sobie nie stanowi dostatecznej podstawy rozwiązania umowy o dożywocie³⁸.

³⁴ Por. wyrok SN z dnia 1 czerwca 2000 r., I CKN 209/99 (LEX nr 51651).

³⁵ W. Czachórski, [w:] *System...*, s. 971.

³⁶ Wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 645/04 (LEX nr 277105).

³⁷ Wyrok SN z dnia 9 kwietnia 1997 r., III CKN 50/97 (OSNC 1997, nr 9, poz. 133).

³⁸ Wyrok SN z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 294/04 (LEX nr 284161).

Judykatura konsekwentnie przyjmuje założenie, że jeżeli dożywotnik swoją postawą doprowadził do wytworzenia się sytuacji, że nie można wymagać od stron, żeby nadal pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności, to takie rozwiązanie umowy przez sąd kolidowałoby z umownym charakterem stosunku dożywocia. Pozostawiałoby to bowiem tylko jednej stronie pełną swobodę do rozwiązania umowy³⁹.

Dla uznania, czy wypadek ma charakter wyjątkowy, trzeba przede wszystkim odpowiedzieć na pytanie, czy inne środki, jak w szczególności zasądzenie od zobowiązanego wykonania zaległego świadczenia lub zamiana uprawnień wynikających z dożywocia na rentę, nie zapewniają dożywotnikowi dostatecznej ochrony. Jeżeli z analizy całokształtu sytuacji okaże się, że najbardziej odpowiednim środkiem jest rozwiązanie umowy (np. z przyczyny wyjazdu do innego kraju i całkowitego zerwania więzi z dożywotnikiem), to wówczas należy jeszcze rozważyć, czy wzgląd na uzasadnione interesy stron nie przemawia przeciwko rozwiązaniu umowy⁴⁰. Jest to ważny element, ponieważ wartość nieruchomości jest z reguły wyższa od wartości świadczeń pobieranych przez dożywotnika i dlatego rozwiązanie umowy powoduje zwykle niekorzystne konsekwencje gospodarcze dla zobowiązanego.

Roszczenie dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości o rozwiązanie umowy o dożywocie nie przechodzi na jego spadkobierców. Spadkobiercy nie mogą zatem ani wystąpić po śmierci dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości z takim żądaniem, ani też wstąpić do procesu wszczętego za życia dożywotnia⁴¹.

W jednym przypadku powództwo o rozwiązanie umowy o dożywocie jest niedopuszczalne. A mianowicie, gdy nastąpiło zbycie nieruchomości

³⁹ SN uznał za niedopuszczalne rozwiązanie umowy, gdyby przyczyna złych stosunków leżała po stronie dożywotnika (Orzeczenie SN z dnia 26 marca 1965 r., III CR 28/65, NP 1966, nr 5, s. 668), z aprobowaną glosą S. Rejmana; odmienny pogląd wyraził SN w orzeczeniu z dnia 19 stycznia 1950 r., Wa C 233/49 (PiP 1950, nr 10, s. 152).

⁴⁰ Orzeczenie SN z 25 stycznia 1950 (PiP 1950, nr 10, s. 155).

⁴¹ Takie stanowisko zajęł SN w uchwale składu 7 sędziów z 16 marca 1970 r., III CZP 112/69 (OSNCP 1971, nr 1, poz. 1). Do tej uchwały SN nawiązał również w uzasadnieniu uchwały z 8 września 1993 r., III CZP 121/93 (OSNCP 1994, nr 5, poz. 97). W uchwale tej zajęł również stanowisko negatywne. Ostatnio na wymienioną uchwałę SN powołał się w postanowieniu z dnia 5 marca 2001 r., III CKN 1140/98 (niepubl.).

obciążonej dożywociem⁴². W takiej sytuacji przysługuje dożywnikowi tylko zamiana na dożywnią rentę.

Termin „zbycie” powinien być odnoszony do czynności prawnej między żyjącymi. W tym znaczeniu zbyciem nie będzie przejście prawa własności w drodze dziedziczenia. W przypadku rozwiązania umowy o dożywocie własność nieruchomości przechodzi z powrotem na zbywcę oraz wygasa prawo dożywocia.

Po rozwiązaniu umowy o dożywocie zobowiązany (nabywca) może dochodzić od dożywnika zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość w czasie, gdy był ich właścicielem – jako zwrotu korzyści.

Przyjrzyjmy się jeszcze umowie o dożywocie w aspektach prawa spadkowego, w tym w szczególności przepisom dotyczącym zachowku.

Zachówek ma na celu zapewnienie najbliższemu osobom spadkodawcy pewnych korzyści ze spadku niezależnie od jego woli⁴³, jest również uprawnieniem przysługującym zstępnym, małżonkowi oraz rodzicom spadkodawcy na wypadek pominięcia ich w testamencie.

Zachówek ogranicza swobodę spadkodawcy w dysponowaniu majątkiem na wypadek śmierci celem ochrony osób pominiętych w testamencie, jak również zabezpieczenia interesów najbliższej rodziny spadkodawcy.

Przy umowie o dożywocie, inaczej niż przy umowie darowizny, wartość nieruchomości przeniesionej przez spadkodawcę na nabywcę w zamian za dożywnie utrzymanie nie dolicza się do substratu zachowku. Nawet w przypadku niewspółmiernego wykonywania świadczeń jest to umowa wzajemna i nie może być zaliczana na poczet zachowku. Nie ma tutaj również mowy o częściowej darowiznie.

Z. Policzkiewicz-Zawadzka twierdzi, że przepisy o zachowku chronić mają określonych spadkobierców przed pokrzywdzeniem ze strony spadkodawcy. Jednak w przypadku pozorności umowy o dożywocie skutkuje to tym, że przy obliczaniu zachowku i przy odpowiedzialności za zachówek uwzględnić trzeba ukrytą darowiznę. Pozorność umowy o dożywocie trzeba udowodnić. Nie wystarcza tu bowiem wykazanie

⁴² Wyrok SN z dnia 17 marca 2004 r., II CK 91/03 (OSNC 2005, nr 3, poz. 52).

⁴³ Por. *Wielka Encyklopedia Prawa*, Białystok-Warszawa 2003, s. 1205.

nawet znacznej dysproporcji między wartością nieruchomości a kosztami utrzymania dożywotnika. Na istnienie pozorności mogą wskazywać takie okoliczności, jak np. to, że zbywca nieruchomości sporządził umowę na łożu śmierci⁴⁴.

Umowa o dożywocie, jako umowa dwustronnie zobowiązująca, wzajemna i odpłatna, w praktyce nie jest często stosowana. Można natomiast zauważyć, że obecnie niektóre elementy wspomnianej umowy wykorzystywane są w konstrukcji umowy nienazwanej, podobnej do umowy o dożywocie.

W umowie o dożywocie strony mogą kształtować treść umowy według swoich potrzeb. Jednak, mimo że głównym celem tej umowy jest zapewnienie dożywotnikowi godziwych warunków, zgodnie z zasadami współżycia społecznego i ustalonymi zwyczajami, to nie można dopuścić do sytuacji, aby którakolwiek ze stron nadużyła swojego prawa.

Mgr Anna Szafrńska – Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II w Lublinie.

Dr Anna Szyszka – Uniwersytet Humanistyczno-Przyrodniczy J. Kochanowskiego w Kielcach.

⁴⁴ Z. Policzkievicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 63.