

## ZAJĘCIA 18.03.2020 R. Prawo zobowiązań - część szczegółowa

1. Szanowni Państwo, proszę zapoznać się **wnikliwie** z tekstem dotyczącym problematyki umowy renty.
2. Proszę **zapoznać się** z artykułem: B. Lackoroński, Renta (art. 903-907 k.c.) w praktyce sądowej.
3. Proszę **zapoznać się** z analizą opracowaną przez B. Lackorońskiego, Analiza praktyki sądowej w sprawach z umów renty i dożywocia.
4. Na tej podstawie opracować samodzielnie **wzór umowy**. **Termin** 25 marca 2020 r., godz. 10.00. Prace proszę przysłać na adres: [anetabialy1@wp.pl](mailto:anetabialy1@wp.pl)
5. Na podstawie załączników z pkt 3 i 4 proszę opracować zagadnienie najczęściej występujących **w praktyce** problemów związanych z umową renty i dożywocia. **Termin** z uwagi na okoliczność, że umowa dożywocia będzie przedmiotem zajęć w dniu 25 marca 2020 r., zostaje określony na dzień 10 kwietnia 2020 r., godz. 24.00. Prace proszę przysłać na adres: [anetabialy1@wp.pl](mailto:anetabialy1@wp.pl)

Proszę o wnikliwa analize!

**W razie jakichkolwiek pytań/wątpliwości pozostaje do Państwa dyspozycji: [anetabialy1@wp.pl](mailto:anetabialy1@wp.pl)**

### I. Renta

Art. 903-907 k.c.

#### I. Geneza umowy

1. Historycznie umowa renty znana była już w czasach Średniowiecza. Jej funkcja wiązała się głównie z kredytowaniem, na skutek którego jeden podmiot uzyskiwał prawo do okresowego pobierania określonej części dochodu z nieruchomości będącej we władaniu podmiotu kredytowanego. Powyższe wskazuje jednocześnie na **związek renty z prawami rzeczowymi**.

Umowa renty w czasach współczesnych odbiega zasadniczo od tej średniowiecznej, ponieważ przede wszystkim w trakcie swojego rozwoju nabrała ona **cech zobowiązania o charakterze osobistym z funkcją alimentacyjną jako podstawową**. Ustawodawca nadał takie brzmienie umowie renty w kodeksie zobowiązań (art. 592-598 k.z.), a następnie ta sama funkcja została przyjęta w kodeksie cywilnym (art. 903-907 k.c.) i poza wprowadzeniem art. 903<sup>1</sup> k.c. w roku 2003 **zasadniczo przepisy nie były nowelizowane**.

2. Umowa o rentę **nie należy do umów powszechnie zawieranych**, a to przede wszystkim z powodu wprowadzenia umów ubezpieczenia, ubezpieczeń społecznych czy też umowy o dożywocie, której podstawowym celem jest funkcja alimentacyjna (będziemy „omawiać” na zajęciach w dniu 25 marca 2020 r.). Wydaje się jednak, że mając na uwadze nowsze orzecznictwo można się spodziewać, że rola umowy renty nabierze na znaczeniu, biorąc przede wszystkim pod rozwagę orzeczenia, w których wyraźnie zostało stwierdzone, że **renta nie musi być związana jedynie z zaspokajaniem potrzeb życiowych**, ale może służyć innym celom, w tym m. in. podjęcia czy też kontynuowania nauki, a zatem funkcja alimentacyjna, choć jest podstawą funkcją renty, nie jest jedyną. Wniosek ten jest słuszny i płynie z faktu, że przepisy odnoszące się do umowy renty **nie zawierają żadnych ograniczeń** tak w odniesieniu do podmiotu uprawnionego do renty, jak też dodatkowych warunków, które należałoby spełnić, aby uzyskać prawo do renty.

3. Umowa renty jest źródłem samodzielnej instytucji prawa cywilnego, wyodrębnionej w przepisach kodeksu cywilnego. Należy jednak dodać, że **przepisy regulujące ten stosunek prawny są również podstawowym odniesieniem dla stosunków prawnych pozaumownych**, a zbliżonych charakterem i funkcją do umowy renty. Przykładowo można wymienić rentę przyznaną na podstawie art. 444 § 2 k.c. - tzw. **renta wyrównawcza**, art. 446 § 2 k.c. - tzw. **renta obligatoryjna** i **renta fakultatywna**, art. 968 k.c., czyli **zapis testamentowy**, art. 919 § 1 k.c., odnoszący się do **przrzeczenia publicznego**. Przepisy o rencie znajdują również zastosowanie do umowy o dożywocie w sytuacji określonej w art. 913 § 1 k.c. i 914 k.c., czyli zamiany prawa dożywocia na rentę oraz w przypadku art. 908 § 2 k.c., tj. gdy jednym ze świadczeń określonych w treści umowy przez strony jest właśnie renta. Nadto, nie sposób nie wspomnieć o świadczeniach realizowanych w postaci renty, a mających swe źródło w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym w postaci **ustawowego obowiązku alimentacyjnego**. Przepisów umowy renty nie stosuje się natomiast do stosunków prawnych umowy ubezpieczenia, a to na podstawie wyraźnego wyłączenia zawartego w art. 805 § 3 k.c.

**4. Istota umowy renty** polega na zobowiązaniu się jednej ze stron do świadczenia na rzecz drugiej strony określonych w jej treści świadczeń okresowych wyrażonych **w pieniądzu lub też rzeczach oznaczonych co do gatunku**. Należy jednak mieć na uwadze, że **renty pozaumowne mają wyłącznie charakter pieniężny (!)**. Umowa renty należy więc do umów **konsensualnych i zobowiązujących**. Jest to stosunek prawny **dwustronny**. Nie ma jednak przeszkód do jej zawarcia **ze skutkiem wobec osoby trzeciej** na podstawie art. 393 § 1 k.c. (umowa o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, *pactum in favorem tertii*). Umowa renty zaliczana jest do umów **odpłatnych lub nieodpłatnych, losowych**, może być umową **terminową (na czas życia uprawnionego z umowy lub też do czasu wystąpienia określonego zdarzenia) lub bezterminową**.

4. Do *essentialia negotii* umowy renty należy:

- zobowiązanie się przez jedną ze stron do świadczeń okresowych na rzecz drugiej, których cechą jest trwałość i periodyczność, przy jednoczesnym braku możliwości ustalenia z góry wielkości całego świadczenia;
- określenie czasu jej trwania, z tym jednak skutkiem, że brak zawarcia tych postanowień w jej treści, z zasady, nie czyni umowy nieważną, o ile istnieje możliwość ustalenia czasu jej trwania w trybie art. 65 k.c.

Praktycznie zaś, w sytuacji braku powyższych ustaleń stron, za zasadne należałoby przyjąć, że umowa taka została zawarta na czas życia uprawnionego. Wydaje się również, że charakter umowy renty nie przeciwstawia się ustaleniu umowy jako bezterminowej z zastrzeżeniem na rzecz jednej lub obu stron prawa jej wypowiedzenia w oznaczonym terminie (umowne prawo odstąpienia) lub odstąpienia od umowy za zapłatą odstępnego.

**5. W sytuacji określenia całości świadczenia w umowie, w istocie nie będzie to umowa renty ponieważ świadczenie będzie jednorazowym, a tylko płatnym w ratach.**

### **III. Przedmiot umowy.**

1. Należy **wyraźnie odróżnić prawo do renty jako całości od prawa do poszczególnych świadczeń okresowych, których źródłem jest umowa renty**. W związku z tym roszczenia wynikające z prawa do renty jako całości **nie przedawniają się (!)**, natomiast roszczenia co do poszczególnych świadczeń okresowych podlegają **ogólnym terminom przedawnienia (!)** (art. 117 i nast. k.c.). Przy czym, odrębnie należy traktować roszczenia o raty zaległe od rat należnych na

przyszłość. W pierwszym przypadku, tj. gdy poszczególne raty są już wymagalne wchodzi one w skład spadku w przypadku śmierci uprawnionego z umowy renty, mogą być również przekazane w drodze cesji, czy darowizny, a zatem mogą być przedmiotem obrotu. Drugi przypadek, tj. raty renty nieposiadające jeszcze przymiotu wymagalności gasną zawsze z chwilą śmierci uprawnionego z uwagi na osobisty i niezbywalny charakter prawa do renty, z uwzględnieniem jednak art. 905 k.c.

2. Świadczenia określone w umowie o rentę mogą mieć formę świadczeń pieniężnych lub świadczeń rzeczy oznaczonych co do gatunku.

#### **IV. Strony.**

Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają **żadnych ograniczeń w zakresie podmiotów mogących być stronami umowy o rentę**. W związku z tym należy przyjąć, że stroną zobowiązaną może być osoba fizyczna, osoba prawna oraz tzw. ułomna osoba prawna. Mając zaś na uwadze charakter umowy o rentę (prawo niezbywalne i osobiste) uprawnionym może być tylko osoba fizyczna.

#### **V. Forma**

1. Przepis art. 903<sup>1</sup> k.c. został wprowadzony do kodeksu cywilnego 25 września 2003r. i określił wymagania co do formy umowy o rentę. Do czasu nowelizacji, wobec braku uregulowania pojawiały się wątpliwości, czy w przypadku gdy umowa o rentę miała charakter nieodpłatnej czynności prawnej, należało jej dokonać w formie aktu notarialnego (por. art. 906 § 2 k.c.).

2. Obecnie jednak, zgodnie z treścią art. 903<sup>1</sup> k.c. umowa o rentę powinna być stwierdzona pismem, co oznacza, że jest to **zastrzeżenie formy pisemnej jedynie dla celów dowodowych** (*ad probationem*) bez względu na to czy umowa o rentę została zawarta odpłatnie czy pod tytułem darmym. **Skutki niezachowania formy pisemnej będą więc w tym przypadku dotyczyły tylko ograniczeń dowodowych (art. 74 k.c.)**.

3. Wydaje się natomiast, że wymóg zachowania formy aktu notarialnego przy przeniesieniu własności nieruchomości (art. 158 k.c.) lub w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przy przeniesieniu własności przedsiębiorstwa (art. 75<sup>1</sup> k.c.) **nie może budzić wątpliwości**. Brak zachowania w tych przypadkach formy szczególnej będzie skutkowało nieważnością umowy renty (*ad solemnitatem*). W takim przypadku, powstaje jednak kolejna

konsekwencja niezachowania formy szczególnej, tj. zobowiązanie z umowy renty nie istnieje, nie ma nawet statusu zobowiązania naturalnego, a zatem nie ma możliwości zmiany wysokości świadczenia przyszłego w trybie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

#### **Art. 904 k.c.**

Treść art. 904 k.c. wskazuje, że terminy płatności poszczególnych świadczeń wynikających z umowy renty, tak oznaczonych w pieniądzu, jak i w rzeczach gatunkowych, powinny zostać określone przez strony w umowie. Wynika to obowiązującej **zasady swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.)**. Jeśli źródłem prawa do renty jest inne zdarzenie niż umowa, tj. orzeczenie sądu lub jednostronne oświadczenie woli ustanawiające prawo do renty na rzecz określonej osoby, wówczas termin płatności powinien wynikać z tych zdarzeń. Należy wyprowadzić wniosek, że poszczególne raty rentowe mogą być płatne albo z góry albo z dołu w różnych odstępach czasu, tj. np. tygodniowo, miesięcznie, kwartalnie. Komentowany przepis znajdzie zatem zastosowanie tylko do przypadków, w których w żaden z powyższych terminów nie został określony.

#### **Art. 905 k.c.**

**1. Prawo do renty ma charakter osobisty i wygasa z chwilą śmierci uprawnionego.** Z tą chwilą **ustaje również obowiązek** świadczenia przez zobowiązanego. Ustawodawca w art. 905 k.c. określił zasady przejścia na spadkobierców świadczeń przysługujących zmarłemu. Regulacja ta odnosi się zarówno do świadczeń rentowych określonych w pieniądzu, jak też rzeczach oznaczonych co do gatunku, ale obejmuje tylko świadczenia za okres bezpośrednio poprzedzający dzień śmierci uprawnionego. Natomiast roszczenia **co do wymagalnych już rat rentowych wchodzą w skład spadku** i podlegają dziedziczeniu na zasadach dziedziczenia wymagalnych wierzytelności (art. 922 k.c.).

**2. Jeśli świadczenie rentowe jest płatne z góry, a uprawniony dożył dnia płatności, to dziedziczeniu podlega świadczenie za cały ten okres (art. 905 zd. 1 k.c.), czyli rata rentowa płatna jest w całości spadkobiercom. Zasada ta odnosi się również do przypadku, gdy uprawniony zmarł w tym dniu, jak również gdy zmarł w pierwszym dniu płatności, jeśli była ona ustalona do określonego dnia miesiąca.**

3. W sytuacji płatności renty z dołu, w razie śmierci uprawnionego spadkobiercy mogą żądać świadczenia ustalonego proporcjonalnie do czasu w jakim uprawniony jeszcze żył, to jest do dnia jego śmierci (art. 905 zd. 2 k.c.). W tym przypadku wysokość świadczenia ulega zatem proporcjonalnemu zmniejszeniu.

#### **Art. 906 k.c.**

Przepis art. 906 k.c. odnosi się do problematyki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy renty przez zobowiązanego. W tym też zakresie ustawodawca dokonał rozróżnienia umów renty zawieranych odpłatnie i nieodpłatnie. W pierwszym przypadku co oceny skutków niewykonania zobowiązania stosować należy odpowiednio przepisy o sprzedaży, a w drugim bezpośrednio przepisy o darowiźnie.

#### **Art. 907 k.c.**

Przepisy umowy renty stosuje się do:

##### **a. pozaumownych źródeł wynikających z jednostronnych czynności prawnych:**

- zapis testamentowy (art. 968 k.c.);
- przyrzeczenie publiczne (art. 919 § 1 k.c.);

##### **b. pozaumownych źródeł wynikających z ustawy:**

- renty odszkodowawcze (art. 444 § 2 k.c. oraz art. 446 § 2 k.c.). W tym przypadku jeśli w umowie zostanie określona wysokość lub czas trwania renty, to nie powoduje to zmiany charakteru źródła obowiązku płacenia świadczeń rentowych. Umowa ta ma charakter wykonawczy, a nie jest samoistnym źródłem zobowiązania.
- do realizacji ustawowych obowiązków alimentacyjnych (art. 60, 61, 128-144 k.r.o.);

##### **c. szczególne przypadki źródeł pozaumownych:**

- renta ustanowiona w umowie dożywocia (por. uwagi do art. 908 § 2 k.c., 913 § 1 k.c.<sup>2</sup> oraz 914 k.c.);
- renta ustanowiona w zamian za dotychczasową służebność osobistą (art. 303 k.c.);
- obowiązek uiszczania świadczeń okresowych w zamian za ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 § 1 k.c.)