

Zobowiązania część szczegółowa:

Zajęcia 2 - 25 marca 2020 r.

Dożywocie

Szanowni Państwo,

- 1. na podstawie poprzednich materiałów i poniższego proszę o przygotowanie zadania wskazanego w poprzednich materiałach.**
- 2. Podobnie jak w przypadku umowy renty proszę o przygotowanie wzoru umowy dożywocia. Termin an przesłanie: 01 kwietnia 2020 r.; anetabialy1@wp.pl**

I. Dożywocie

Art. 908-916 KC

1. Umowa dożywocia związana była głównie z obszarami wiejskimi, w których prowadzący gospodarstwa rolne zwykli je przekazywać zstępnym, innym krewnym lub osobom obcym w zamian za zabezpieczenie opieki dla siebie na lata starości, w tym również często bez przewidzianej prawem formy dla dokonania tej czynności prawnej. Podstawą nabycia był również art. 8 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Umowa ta pełniła swego rodzaju instrument zabezpieczenia socjalnego w postaci dożywotniej egzystencji, a jej znaczenie malało wraz z wprowadzeniem systemu emerytalno-rentowego do polskiego porządku prawnego, co umożliwiała przekazanie gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za rentę, emeryturę czy też spłaty pieniężne.

2. Dożywocie w Polsce praktykowane było już w XVI w., zaś umowa dożywocia po raz pierwszy została uregulowana w kodeksie zobowiązań jako umowa o charakterze odrębnym w art. 599-609 k.z. W kodeksie tym obowiązek świadczeń dożywotnika został uznany za ciężar realny, co odróżniało następnie kształt przepisów umowy dożywocia przejętych przez kodeks cywilny w drodze zniesienia instytucji ciężaru realnego z katalogu praw rzeczowych.

3. Umowa dożywocia pełniła pozytywne funkcje społeczne, w tym przede wszystkim:

- funkcję alimentacyjną w odniesieniu do osób starszych lub niezdolnych do pracy;
- zapobiegała procesowi rozdrabniania gospodarstw rolnych;

- przenosiła własność gospodarstw rolnych i tym samym zapobiegała przerwom produkcyjnym;
- wyłączała konflikty związane z dziedziczeniem, ponieważ własność nieruchomości regulowana była za życia spadkodawcy.

II. Treść i charakter prawny umowy

1. W umowie dożywocia właściciel (dożywotnik) zobowiązuje się przenieść na nabywcę własność nieruchomości, a nabywca zobowiązuje się do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania (art. 908 § 1 k.c.). Dożywotnie utrzymanie, wobec braku innych ustaleń stron, obejmuje w szczególności:

- przyjęcie zbywcy jako domownika,
- dostarczanie mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła, opału, zapewnienia opieki na czas choroby,
- a po śmierci zorganizowanie i pokrycie kosztów pogrzebu odpowiadającego przyjętym zwyczajom.

Przyjąć należy zatem, że nabywca zobowiązuje się do zaspokajania normalnych, bieżących i konsumpcyjnych potrzeb uprawnionego do końca jego życia. Przyjęcie innego okresu zapewnienia powyższych potrzeb na rzecz uprawnionego pozbawia umowę charakteru umowy o dożywocie. Niedopuszczalne jest również takie ukształtowanie umowy, w którym prawo rzeczowe lub renta pełniłyby funkcję dominującą. Podstawą umowy o dożywocie jest w każdym przypadku zobowiązanie nabywcy do dożywotniego utrzymania podmiotu na rzecz którego ustanowiono dożywocie.

2. Obowiązki nabywcy sięgają tak daleko, aby zbywca nie był zmuszony do poszukiwania innych źródeł utrzymania. Nadto, obowiązki te mają charakter osobisty, z tego też względu wszelkie świadczenia powinny być spełnione osobiście przez nabywcę. Jednocześnie obowiązki wynikające z art. 908 § 1 k.c. są na tyle ogólnie sformułowane, że każdorazowo strony umowy powinny ustalić je w sposób konkretny. Realizacja tych obowiązków wymaga zwykle utrzymywania bliskich stosunków osobistych między stronami, co z reguły oznacza, że umowa dożywocia oparta jest w zdecydowanej większości przypadków na więzach rodzin-

nych. Odmiennie kształtuje się sytuacja ustanowienia przez kontrahentów umowy o dożywocie służebności osobistej. Wówczas dożywotnik nie jest zobowiązany do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania, a wszelkie ciężary związane z utrzymaniem siebie i nieruchomości obciążają zbywcę.

3. Obowiązki wynikające dla nabywcy z umowy dożywocia powstają z chwilą objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie, a nie z chwilą przejścia własności, co pozostaje w pełnej zgodności z art. 488 § 1 k.c. wyrażającym zasadę równoczesności świadczeń wzajemnych. Na tej podstawie należy wnosić, że nabywca zobowiązany jest do świadczeń na rzecz dożywotnika z chwilą wydania mu nieruchomości.

4. Umowa o dożywocie, poza ustaleniami zawartymi w art. 908 § 1 k.c. może obejmować również ustanowienia na rzecz zbywcy użytkowania, służebności osobistej lub też uprawnienie zbywcy do powtarzających się świadczeń wyrażonych w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych gatunkowo (art. 908 § 2 k.c.). Uprawnienia te, nie stanowią elementów koniecznych umowy dożywocia, czyli staną się składnikiem umowy na mocy woli jej stron. Oznacza to, że zamieszczenie powyższych postanowień w umowie nie warunkuje dojścia umowy do skutku. Przepis ten jedynie podkreśla, że zawarcie takich postanowień w umowie nie wyłącza uznania jej za umowę o dożywocie. Konsekwencją objęcia treścią dożywocia użytkowania i służebności jest zapewnienie tym prawom szerszej ochrony, co wynika z faktu, że przeciwko prawu dożywocia nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

5. Prawo dożywocia cechuje skuteczność względna (*inter partes*) ponieważ umowa o dożywocie kreuje stosunek obligacyjny. W przypadku tego rodzaju umowy uprawnienia dożywotnika nie są skuteczne wobec wszystkich (*erga omnes*), co ostatecznie przesądza, że dożywocie nie może zostać zaliczone do katalogu praw rzeczowych.

6. Zestawienie art. 908 § 1 k.c. z art. 908 § 2 k.c. pozwala na przyjęcie, że podstawą umowy o dożywocie jest wierzytelność o dożywotnie utrzymanie, a prawa rzeczowe o tyle o ile zostały przez strony ustanowione. Koncepcja ta budzi jednak wątpliwości w odniesieniu do konstrukcji prawa podmiotowego, zakładającej, że prawo obejmuje uprawnienia, a nie prawa, co nawet przy założeniu, że służebność ma charakter uprawnienia spowoduje trudności w zapewnieniu takiej konstrukcji ochrony prawnej.

7. Prawo dożywocia jest zatem prawem podmiotowym korzystającym ze wzmożonej ochrony właściwej dla ograniczonych praw rzeczowych, obejmującym swą treścią zawsze utrzymanie zbywcy nieruchomości do chwili jego śmierci (majątkowe prawo dożywocia, jako że jest pra-

wem o charakterze osobistym gaśnie zawsze z chwilą śmierci dożywotnika), a tylko w razie wyraźnych ustaleń stron treść prawa dożywocia obejmować może użytkowanie lub służebność osobistą.

8. Umowa o dożywocie należy do stosunków prawnych o charakterze trwałym i zaliczana jest do umów losowych, z reguły odpłatnych i wzajemnych, dwustronnie zobowiązujących, zawieranych między żyjącymi (*inter vivos*). Zgodzić się należy ze stwierdzeniem, że umowa dożywocia ma charakter wzajemny, ponieważ w istocie element wzajemności jest kategorią ocenianą z punktu widzenia subiektywnego odczucia stron, a nie wartości ekonomicznej świadczeń wzajemnych, co w przypadku tego typu stosunku prawnego byłoby niezmiernie trudno ocenić biorąc pod rozwagę losowy charakter umowy. Z tego też powodu należy odmówić zasadności twierdzeniu, w którym umowę dożywocia łączy się z umową darowizny ze względu na obiektywną niewspółmierność świadczeń.

9. Problematyczne jest określenie, czy zbycie nieruchomości w drodze umowy o dożywocie na rzecz nabywcy będzie traktowane jako zbycie o charakterze odpłatnym, które rodziło będzie po stronie zbywcy zobowiązanie podatkowe. Wydaje się za zasadne stwierdzenie, że w istocie uzyskiwane przez dożywotnika świadczenia od nabywcy nieruchomości mają wartość majątkową, ale stanowią jedynie ekwiwalent za zbytą nieruchomość co powoduje, że zobowiązanie podatkowe nie powstaje. W przedmiotowym przypadku nie wskazuje się ceny zbywanej nieruchomości, co jednoznacznie wyłącza tę sytuację spod regulacji art. 10 ust. 1 pkt 8 u.p.d.o.f. w zw. z art. 19 u.p.d.o.f, mimo że sama umowa dożywocia ma charakter odpłatny.

10. Kolejnym zagadnieniem wymagającym wyjaśnienia jest możliwość powołania się strony umowy o dożywocie na art. 388 k.c., w oparciu o który można stwierdzić wyzysk uzasadniający rozwiązanie istniejącego między stronami stosunku prawnego. Mając na uwadze stanowisko judykatury, z którym należy się zgodzić, z uwagi na losowy charakter umowy dożywocia, brak możliwości ustalenia wartości wzajemnych świadczeń stron w chwili zawarcia umowy, art. 388 k.c. nie może znaleźć zastosowania do omawianego typu umowy²¹.

11. Umowa dożywocia wywołuje skutek wyrażony w art. 155 § 1 k.c., a zatem z chwilą złożenia oświadczeń woli przez jej strony przenosi własność nieruchomości objętej jej treścią. W tym kontekście należy stwierdzić, że praktyka stosowana w dalszym ciągu przez notariuszy zamieszczających w aktach notarialnych zapis, że „zbywca oświadcza, że przenosi własność nieruchomości na nabywcę, a nabywca, że wyraża zgodę na przeniesienie własności nieruchomości na jego rzecz”, wydaje się zbędna.

III. Przedmiot umowy

1. Przedmiotem zbycia w umowie dożywocia może być każda nieruchomości, a zatem na podstawie art. 46 § 1 k.c. może to być grunt lub też budynek trwale z gruntem związany lub część budynku. Umowa o dożywocie może również mieć za swój przedmiot zbycie udziału we współwłasności nieruchomości.

2. Przedmiotem umowy o dożywocie nie może być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z uwagi na okoliczność, że należy do kategorii ograniczonych praw rzeczowych.

IV. Strony

1. Stroną umowy o dożywocie jest zbywca nieruchomości przenoszący jej własność na nabywcę. Zbywcą nieruchomości, zwanym dożywnikiem, może być wyłącznie osoba fizyczna, co wynika z zakresu obowiązków, tj. dożywotniego utrzymania, które względem niego ciąży na nabywcy. Możliwość ustanowienia dożywocia ograniczona jest nadto koniecznością istnienia między kontrahentami więzów bliskości.

2. Na podstawie art. 908 § 1 i § 3 k.c. należy stwierdzić, że dożywocie może zostać zastrzeżone na rzecz zbywcy nieruchomości, na rzecz zbywcy i osoby mu bliskiej oraz wyłącznie na rzecz osoby bliskiej zbywcy. Ostatnia z możliwości wynika z art. 908 § 3 k.c. Przepis ten jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, co oznacza, że ustanowienie dożywocia na rzecz innej osoby niż osoba bliska skutkować będzie nieważnością umowy na podstawie art. 58 k.c. Z reguły w takiej sytuacji dożywocie będzie miało na celu rozporządzenie majątkiem za życia zbywcy z pokrzywdzeniem spadkobierców ustawowych.

3. Kryterium „bliskości” nie oznacza, że między zbywcą a osobą bliską muszą istnieć więzy rodzinne, wymagany jest jednak stosunek bliskości między nimi. Z tego wniosek, że umowa może zostać zawarta nawet w sytuacji, w której zbywca i osoba trzecia mieszkają w jednym gospodarstwie, choć nie wiążą ich żadne więzy krwi, np. konkubent córki zbywcy.

4. W przypadku ustanowienia dożywocia wyłącznie na rzecz osoby bliskiej zbywcy, ma ona status osoby trzeciej w relacji do stron umowy (art. 393 k.c.). Umowa dożywocia zapewnia jednak osobie bliskiej silniejszą pozycję, aniżeli w sytuacji w której na rzecz osoby trzeciej zastrzeżono świadczenie w trybie art. 393 k.c. Z umowy dożywocia osoba trzecia uzyskuje więcej niż tylko roszczenie o świadczenie, ponieważ jest podmiotem prawa zbliżonym cha-

rakterem do prawa rzeczowego, a nadto niejednokrotnie uprawnioną ze służebności lub użytkowania³.

5. Dożywocie może być ustanowione na rzecz kilku osób.

6. Nabywcą nieruchomości może być każdy w zamian za zobowiązanie się do świadczenia na rzecz dożywotnika utrzymania. Zatem wymienić można podmioty prawa cywilnego: osoby fizyczne, osoby prawne oraz ułomne osoby prawne. Przepisy nie wymagają, aby między zbywcą a nabywcą, o ile po obu stronach występują osoby fizyczne, istniał jakikolwiek stosunek bliskości. Z tego wniosek, że nabywcą może być osoba obca dla zbywcy.

7. Nabycie własności nieruchomości w drodze umowy dożywocia przez jednego z małżonków powoduje, że nabyta nieruchomość wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków⁴.

8. Niewykonanie zobowiązania przez nabywcę z umowy dożywocia skutkuje prawem zbywcy do dochodzenia uprawnień wynikających z art. 471 i nast. k.c.

V. Forma umowy

1. Umowa o dożywocie z uwagi na zobowiązanie zbywcy do przeniesienia własności nieruchomości musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego (rygor *ad solemnitatem*), bez względu na to czy umowa będzie wywoływała skutki tylko zobowiązujące, czy też zobowiązująco-rozporządzające. Zastrzeżenie formy szczególnej *ad solemnitatem*, w tym przypadku aktu notarialnego oznacza, że do ważności czynności prawnej konieczne i jednocześnie wystarczające jest objęcie nią *essentialia negotii* (elementów przedmiotowo istotnych) umowy. Należy również zauważyć, że zgodnie z orzecnictwem, umowa o dożywocie będzie uznana za nieważną, jeżeli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostaną objęte tą formą szczególną.

2. Umowa o dożywocie jest czynnością prawną dochodzącą do skutku zawsze w drodze konsensusu stron (czynność prawna konsensualna).

3. Prawo dożywocia może zostać ustanowione w toku postępowania o dział spadku za zgodą wszystkich spadkobierców lub zniesienie współwłasności za zgodą wszystkich współwłaścicieli. Postępowanie sądowe wyłącza wymóg zachowania formy aktu notarialnego, natomiast zawarte przez strony postępowania porozumienie ma walor ugody zawartej przed sądem.

4. W przypadku zawarcia umowy o dożywocie przez jednego z małżonków bez zgody drugiego należy przyjąć, że umowa będzie obciążona sankcją bezskuteczności zawieszanej, co spowoduje, że czynność prawna będzie miała charakter niezupełnej lub inaczej kulejącej (*ne-*

gotium claudicans). W przypadku, w którym małżonek wyrazi zgodę na dokonanie tej czynności prawnej, to w trybie art. 63 § 1 k.c. wywoła skutek prawny z chwilą jej zawarcia (*extunc*). Jeśli małżonek nie wyrazi zgody w terminie wyznaczonym lub też termin ten upłynie bezskutecznie, wówczas umowa będzie bezwzględnie nieważna od momentu jej zawarcia.

I. Treść prawa dożywocia

1. Przeniesienie własności nieruchomości, której podstawą jest zawarta między stronami umowa dożywocia następuje zawsze jednocześnie z obciążeniem tej nieruchomości prawem dożywocia. Art. 910 § 1 k.c. ma w tym zakresie charakter bezwzględnie obowiązujący i tym samym nie można określić innego momentu obciążenia nieruchomości rzeczonym prawem, w tym w szczególności np. uzależnić powstania prawa dożywocia od ujawnienia umowy o dożywocie w księdze wieczystej. Obciążenie nieruchomości prawem dożywocia ma charakter skuteczności rozszerzonej mimo obligacyjnego charakteru umowy². Rozszerzona skuteczność zapewniona jest treścią art. 910 k.c. traktowanego, w tym przypadku, jako przepis szczególny.

2. Na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. prawo dożywocia może być ujawnione w księdze wieczystej, co jednocześnie pozwala na stwierdzenie, że jest to tylko uprawnienie a nie obowiązek. Tym samym do wywołania skutków prawnych ujawnienie w księdze wieczystej nie jest konieczne, także z punktu widzenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która w tym przypadku na podstawie art. 7 pkt 2 u.k.w.h. nie działa. Ujawnienie powoduje ten skutek, że prawo dożywocia uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną (art. 17 u.k.w.h.)

II. Zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia

1. Treść art. 910 § 2 k.c. jednoznacznie wskazuje, że obciążenie nieruchomości prawem dożywocia nie wyłącza jednocześnie możliwości jej zbycia przez dotychczasowego nabywcę. Przy czym nie ma znaczenia charakter dokonanej czynności prawnej z punktu widzenia jej odpłatności czy też zawarcia umowy darowizny.

2. Zgodnie z przyjętą linią orzecniczą, w sytuacji zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, nabywca wstępuje w miejsce właściciela z mocy samego prawa (*ex lege*), jednak odpowiedzialność zbywcy nieruchomości trwa do momentu zawarcia z nabywcą umowy skutkującej przeniesieniem własności. Stanowisko prezentowane w orzecnictwie nie spotkało się z pozytywnym przyjęciem. Stwierdza się bowiem, że przyjęcie koncepcji wstąpienia *ex lege* podważa podstawowe konstrukcje prawa zobowiązań, ponieważ zbycie przedmiotu

świadczenia nie oznacza powstania przekształceń po stronie podmiotowej zobowiązania, a tylko w szczególnych przypadkach ustawodawca może przyjąć odmienne rozwiązania, których na gruncie przepisów o umowie o dożywocie nie ma. Samo zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nie wymaga zgody dożywotnika.

IV. Odpowiedzialność zbywcy i nabywcy nieruchomości obciążonej prawem dożywocia

1. Brzmienie art. 910 § 2 k.c. pozwala na przyjęcie, że nabywca nieruchomości obciążonej prawem dożywocia ponosi względem dożywotnika odpowiedzialność dwojakiego rodzaju, tj. rzeczową w związku z nieruchomością oraz osobistą w związku z obligacyjnym charakterem umowy dożywocia i wszelkimi zobowiązaniami zbywcy, jakie miał on względem dożywotnika¹. Powyższe związane jest z odrzuceniem koncepcji o powiązaniu umowy o dożywocie z instytucją ciężaru realnego, tj. sytuacji, w której kaźdoczesny właściciel jest zobowiązany do powtarzających się świadczeń na rzecz oznaczonej osoby². Stanowisko doktryny nie jest jednak w tym przypadku jednolite. Stwierdza się bowiem, że sformułowanie zawarte w art. 910 § 2 zd. 1 k.c. nie wyłącza możliwości uznania umowy dożywocia za zobowiązanie realne, zapewniającego dożywotnikowi należyłą ochronę, a to na tej podstawie, że sam fakt utraty przez dotychczasowego dłużnika własności, czy innych praw rzeczowych nie oznacza, że przestaje on być jednocześnie stroną stosunku obligacyjnego i tym samym nie pozbawia zobowiązania cechy realności.

2. Odpowiedzialność rzeczowa odnosi się do całego długu, który powstał w związku z nie wykonywaniem przez zbywcę swoich obowiązków względem nabywcy bez względu na moment wymagalności roszczenia. Odpowiedzialność osobistą ponosi tylko co do tych świadczeń, które stały się wymagalne po nabyciu obciążonej nieruchomości, a zatem wymagalne w przyszłości. Podejście to przeszło znamiennej ewolucję, ponieważ na gruncie k.z. dominował pogląd, że nawet w razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, zbywca nadal ponosił odpowiedzialność osobistą względem dożywotnika. Stanowisko to znajdowało swoje uzasadnienie w fakcie, że regulacja dożywocia w k.z. obejmowała w istocie dwa stosunki prawne: rzeczowy i osobisty. To umożliwiało akceptację twierdzenia o odpowiedzialności zbywcy i nabywcy nieruchomości obciążonej prawem dożywocia. W regulacji k.c. dożywocie jest samoistnym i jednolitym prawem, jakby rzeczowym.

Z treści art. 911 k.c. wynika, że prawo dożywocia może zostać, ustanowione na rzecz kilku podmiotów. Umowa o dożywocie powinna zaś określać w sposób precyzyjny zakres świadczeń do których zobowiązany jest nabywca wobec kaźdego z dożywotników. Niewykluczone jest również, aby w umowie o dożywocie wskazać postanowienia stron określających sposób

postępowania w sytuacji, w której jednej z dożywotników umrze, w szczególności odnosi się do wysokości świadczeń na rzecz pozostałych dożywotników.

Art. 912. Prawo dożywocia jest niezbywalne.

1. Prawo dożywocia określa uprawnienia dożywotnika, które mają charakter osobisty, a zatem przysługują tylko uprawnionemu z umowy dożywocia. W tym znaczeniu mają charakter niezbywalny i gasną z chwilą śmierci uprawnionego. Przyjęcie odmiennej koncepcji byłoby sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

2. Zakaz zbywania prawa dożywocia dotyczy tego prawa jako całości, jak również poszczególnych roszczeń przysługujących dożywotnikowi względem zobowiązanego a wymagalnych w przyszłości. Co do możliwości zbycia roszczeń o świadczenia zaległe doktryna dopuszcza taką możliwość, wbrew stanowisku judykatury.

3. Zakaz przewidziany w art. 912 k.c. odnosi się nie tylko do czynności prawnych, ale również prawo dożywocia wyłączone jest spod egzekucji¹ (art. 831 § 1 pkt 3 k.p.c.), nie wchodzi w skład spadku po dożywotniku (art. 922 § 2 k.c.) oraz nie może być przedmiotem zastawu (art. 327 k.c.).

Art. 913 k.c.

1. Art. 913 k.c. odnosi się do możliwości zmiany treści umowy oraz jej rozwiązania. Obie ze wskazanych form oparte są o wspólną cechę, jaką jest powstanie między stronami sytuacji konfliktowej, która wyklucza trwanie kontrahentów w relacjach bezpośrednich na przyszłość. W tym sensie okoliczność, że zobowiązany nie wywiązuje się z obowiązku świadczenia na rzecz dożywotnika nie jest wystarczająca podstawą do zamiany świadczenia w naturze na rentę. Dożywotnikowi będzie natomiast przysługiwało prawo wytoczenia powództwa o zasądzenie świadczeń, o ile nie poddał się w akcie notarialnym egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. i odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy dożywocia (art. 471 i nast. k.c.).

2. Sąd orzekający na podstawie art. 913 § 1 k.c. nie bada przyczyn wytworzenia się złych stosunków między stronami umowy, a jedynie stwierdza ich powstanie. W tym kontekście nie bada się zawinienia którejkolwiek ze stron w powstaniu negatywnych relacji między stronami, co mając na uwadze charakter i funkcję jaką pełni umowy dożywocia wydaje się być słusznym rozwiązaniem, z uwagi na okoliczność, że zmiana dokonywana w trybie art. 913 § 1 k.c. nie ma przecież charakteru sankcji majątkowej wobec zobowiązanego ze stosunku dożywocia. Cechą wspólną okoliczności uzasadniających zastosowanie art. 913 § 1 k.c. jest

krzywdzenie dożywotnika, zła wola i agresja po stronie nabywcy. Samo zaś zachowanie po jego stronie musi być szczególnie naganne, przy czym przyczyny takiego zachowania mogą mieć zarówno obiektywny, jak i subiektywny charakter.

3. Zgodnie z brzmieniem art. 913 § 1 k.c. uprawnionym do dokonania zmiany prawa dożywocia na rentę jest sąd, którego orzeczenie może dotyczyć wszystkich lub tylko niektórych świadczeń (ale w przypadku zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej na podstawie art. 914 k.c. zmiana dotyczy wszystkich uprawnień). Oznacza to, że sąd nie jest związany żądaniem stron w tym sensie, że nie musi uwzględnić wszystkich spośród zgłoszonych, jeśli uzna, że wskazane przez powoda przyczyny nie stanowią przeszkody do wykonywania określonego uprawnienia wynikającego z prawa dożywocia (np. dalsze korzystanie z nieruchomości do której dożywotnik ma osobne wejście). Jeśli jednak strona wystąpi z żądaniem rozwiązania umowy dożywocia w trybie art. 913 § 2 k.c., a sąd nie stwierdzi wystąpienia wypadku wyjątkowego, nie może jednocześnie orzec o zmianie świadczenia w naturze na rentę w trybie art. art. 913 § 1 k.c i powinien powództwo oddalić. Należy mieć na uwadze, że wyrok sądu ma w tym przypadku charakter konstytutywny, ale nie powoduje wygaśnięcia stosunku dożywocia a jedynie zmianę jego treści. W związku z tym do zmienionego stosunku prawnego zastosowanie będą miały w dalszym ciągu przepisy art. 908-916 k.c.

Art. 914 k.c.

1. W razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na rzecz osoby trzeciej może dojść do zmiany treści stosunku dożywocia. Zmiana polegać może na przyznaniu dożywotnikowi renty zamiast dotychczas przysługującego mu prawa dożywocia rozpatrywanego jako całość. Zatem należy przyjąć, że zmiana musi dotyczyć całego prawa dożywocia, a nie tak jak w art. 913 § 1 k.c. niektórych części.

2. Sformułowanie „zbycie” oznacza każdą formę przeniesienia własności nieruchomości, tak odpłatnie jak i pod tytułem darmym. Przy czym chodzi w tym przypadku o każde kolejne zbycie obciążonej nieruchomości, jeśli art. 914 k.c. nie znalazł wcześniej zastosowania. Przepis ten nie znajduje zastosowania do przejścia własności nieruchomości w drodze dziedziczenia

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 za-

stosowanie 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 wchodzi 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.

1. 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 do 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 zobowiązania¹.

- 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.² oraz 914 k.c.);

- renta ustanowiona w zamian za dotychczasową służebność osobistą (art. 303 k.c.)³;

- obowiązek uiszczania świadczeń okresowych w zamian za ustanowienie służebności drogi koniecznej (art. 145 § 1 k.c.)