

UNIwersytet w Białymstoku
Wydział Prawa

Krzysztof Radel

**Umowa dożywocia i jej funkcja
alimentacyjna**

**ROZPRAWA DOKTORSKA NAPISANA
W KATEDRZE PRAWA CYWILNEGO
POD KIERUNKIEM NAUKOWYM
PROF. DR HAB. TERESY MRÓZ**

Białystok 2016

Spis treści

Wykaz skrótów	3
Wstęp	5
Rozdział I Geneza i charakterystyka umowy dożywocia	14
1. Kształtowanie się umowy dożywocia w prawie polskim.....	14
2. Umowa dożywocia w aspekcie zmian ustrojowych w Polsce po 1989 r.	26
3. Powstanie stosunku prawnego dożywocia	33
4. Charakter prawny umowy dożywocia	44
Rozdział II Podstawowe założenia alimentacji a konstrukcja prawna umowy dożywocia	50
1. Istota alimentacji i typowe instrumenty prawne służące alimentacji	50
2. Przedmiot umowy dożywocia.....	70
3. Strony umowy dożywocia	86
4. Treść umowy dożywocia na tle jej funkcji alimentacyjnej	94
5. Funkcja alimentacyjna umowy dożywocia i jej znaczenie w obrocie prawnym	111
Rozdział III Zmiana treści i rozwiązanie dożywocia a funkcja alimentacyjna dożywocia	125
1. Zamiana umowy dożywocia na rentę	125
2. Rozwiązanie umowy dożywocia.....	143
3. Sądowa zmiana treści stosunku dożywocia	160
4. Przejście własności nieruchomości i jego wpływ na treść umowy dożywocia	165
Rozdział IV Odwrócony kredyt hipoteczny jako alternatywna propozycja dla funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia	176
1. Problematyka poszukiwania dodatkowych źródeł dochodu osób w wieku emerytalnym	176
2. Istota odwróconego kredytu hipotecznego	180
3. Ocena założeń i funkcji odwróconego kredytu hipotecznego	203
4. Odwrócony kredyt hipoteczny na przykładzie wybranych systemów prawnych	216

Zakończenie	228
Bibliografia	238
Wykaz aktów prawnych	247
Inne źródła	251
Wykaz źródeł internetowych.....	254
Wykaz orzecznictwa	255

Wykaz skrótów

Periodyki i publikatory

Dz.U.	– Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
GP	– „Gazeta Prawna”
GSP-Prz.Orz.	– „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa”
KSP	– „Krakowskie Studia Prawnicze”
LEX	– Komputerowy System Informacji Prawniczej LEX
MP	– „Monitor Polski”
MoP	– „Monitor Prawniczy”
NP.	– „Nowe Prawo”
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej/Pracy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
Pal.	– „Palestra”
PiP	– „Państwo i Prawo”
PS	– „Przegląd Sądowy”
RPEiS	– „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny”
ZNUJ	– „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego”

Akty prawne

BGB	– niemiecki Kodeks cywilny z 18 sierpnia 1896 r. (<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>)
EGBGB	– przepisy wprowadzające do niemieckiego kodeksu cywilnego z dnia 18 sierpnia 1896 (<i>Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche</i>)
EGZVG	– przepisy wprowadzające do niemieckiej ustawy o licytacji przymusowej i zarządzie przymusowym z dnia 24 marca 1897 r., (<i>Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung</i>)

- GBO – niemiecka ustawa o księgach wieczystych z dnia 24 marca 1897 r. (*Grundbuchordnung*)
- k.c. – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2016, poz. 380 ze zm.)
- k.c. fr. – francuski Kodeks cywilny francuski z 21 marca 1804 r. (*Cciv – Code civil*)
- k.c. wł. – włoski Kodeks cywilny z 16 marca 1942 r. (*II Codice Civile Italiano*)
- k.c. ros. – rosyjski Kodeks cywilny, część druga – ustawa federalna nr 14 z dnia 26 stycznia 1996 r. (*Grazdanskij Kodeks Rosijskoj Federacii*)
- k.p.c. – Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 101 ze zm.)
- k.r.o. – Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. 2015, poz. 2082 ze zm.)
- k.z. – Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. 1933, Nr 82, poz. 598 ze zm.)
- u.g.n. – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 1774 ze zm.)
- u.k.w.h. – Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2013, poz. 707 ze zm.)
- u.o.k.h. – Ustawa z dnia 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r., poz. 786)
- u.s.m. – Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013, poz. 1222 ze zm.)
- ZPO – niemiecki kodeks postępowania cywilnego z dnia 12 września 1950 r. (*Zivilprozessordnung*)

Inne skróty

- GUS – Główny Urząd Statystyczny
- NSA – Naczelny Sąd Administracyjny
- SA – Sąd Apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- SO – Sąd Okręgowy
- TK – Trybunał Konstytucyjny
- UE – Unia Europejska

WSTĘP

Instytucja dożywocia jest znana i stosowana na ziemiach polskich od wieków. Opierając się na badaniach nauki historii prawa polskiego możemy z całą stanowczością stwierdzić, że dożywocie, w znaczeniu prawnym zbliżonym do obecnego, występowało na ziemiach polskich już w XVI w.¹

W realiach społeczno-gospodarczych naszego kraju umowa dożywocia utożsamiana jest przede wszystkim ze środowiskiem wiejskim, w którym zwyczajem było przekazywanie gospodarstw rolnych dorosłym dzieciom lub krewnym, z równoczesnym zastrzeżeniem dożywotniego utrzymania przekazujących. Z jednej strony instytucja ta stanowiła dla osób starszych gwarancję zapewnienia sobie i bliskim spokojnej starości, a z drugiej była przejawem ich troski o gospodarstwo, które powierzano osobie zaufanej.

W chwili obecnej, w wyniku zmian ustrojowych w Polsce, a także zmian demograficznych związanych z procesem starzenia się społeczeństwa, problemy bytowe osób starszych dotyczą już nie tylko środowiska wiejskiego, ale w coraz szerszym zakresie również miejskiego. Realia społeczne wskazują bowiem, że osoby starsze często borykają się z problemami zdrowotnymi oraz finansowymi, które w skrajnych sytuacjach prowadzą do braku możliwości poradzenia sobie z zaspokojeniem bieżących potrzeb życiowych. Przeprowadzona w Polsce w 1999 r. reforma systemu emerytalnego, której założeniem jest przejście od systemu repartycyjnego do kapitałowego o zdefiniowanej składce, zakłada uzależnienie wysokości uzyskiwanych świadczeń od wysokości zgromadzonego kapitału emerytalnego oraz uprawnień emerytalnych, jak również od przeciętnej długości okresu starości. Połączenie nowego systemu emerytalnego z wydłużającym się okresem życia społeczeństwa będzie miało bezpośrednie przełożenie na wysokość uzyskiwanych świadczeń emerytalnych. Z badań przeprowadzonych przez GUS wynika, że w 2035 r. liczba ludności w wieku poprodukcyjnym uzyska poziom 26,7% w stosunku do ogółu ludności, a zatem

¹ Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 16.

zostanie zanotowany wzrost o 11% w stosunku do 2007 r.² W wielu przypadkach prognozowane zmiany demograficzne doprowadzą do swoistego rodzaju zderzenia osób starszych z rzeczywistością, z którą zetkną się przechodząc na emeryturę. W zdecydowanej większości uzyskiwane świadczenia emerytalne będą kształtowały się na poziomie niższym niż wysokość wynagrodzenia otrzymywanego w okresie świadczenia pracy – tzw. proces obniżenia stóp zastąpienia, który przekłada się na wzrost ubóstwa wśród osób starszych. Zgodnie z prognozami w przypadku osób najmniej zarabiających obniżenie stóp zastąpienia może nastąpić nawet o 50%³. Zestawienie przytoczonych tu danych statystycznych pozwala zasadnie przypuszczać, że część osób starszych o niższych świadczeniach emerytalnych stanie przed koniecznością szukania pomocy i dodatkowego źródła dochodu⁴.

W związku z narastającymi problemami demograficznymi oraz koniecznością zapewniania odpowiedniego poziomu świadczeń emerytalnych dla coraz większego kręgu emerytów, jako wyniku procesu ciągłego starzenia się społeczeństw, co jest charakterystyczne dla krajów wysoko rozwiniętych, na forum krajowym i międzynarodowym dyskutuje się o stworzeniu nowych instytucji prawnych przeciwdziałających występowaniu tego zjawiska. Na tym tle wypracowano instytucję odwróconego kredytu hipotecznego, zaliczanego do grupy usług tzw. *equity release* (ERS), która umożliwia przekształcenie nie płynnego kapitału zgromadzonego w nieruchomości w płynne środki finansowe. Odwrócona hipoteka funkcjonuje na rynku Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i Wielkiej Brytanii już od lat osiemdziesiątych XX w., nie została jednak uregulowana na poziomie prawa wspólnotowego. W 2009 r. Komisja Europejska opracowała jedynie definicję usług o charakterze *equity release*⁵. Mimo to odwrócony kredyt hipoteczny został wprowadzony do porządków prawnych dziesięciu państw europejskich. W związku z tym istniejąca w polskim porządku prawnym ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym⁶ wpisuje się w ogólną tendencję poszukiwania dodatkowych źródeł utrzymania oraz zagwarantowania spokojnej starości w obliczu zmian demograficznych zachodzących w krajach europejskich.

Doświadczenia systemów prawnych *common law* w zakresie stosowania instytucji odwróconego kredytu hipotecznego wskazują jednak, że środki pieniężne wypłacone przez

² *Prognoza ludności Polski na lata 2008–2035 – notatka informacyjna*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2008, s. 1–4.

³ B. Więckowska, J. Bijak, *Wpływy zmiany systemowej na wysokość świadczeń emerytalnych w Polsce*, „Problemy Polityki Społecznej” 2010, nr 12, s. 200.

⁴ Raport CBOS, *Polacy o dodatkowym oszczędzaniu na emeryturze*, Warszawa, czerwiec 2010, http://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2010/K_077_10.PDF, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁵ *Study on Equity Release Schemes in the EU*, Project No. Market/2007/23/H.

⁶ Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, Dz.U. 2014, poz. 1585.

instytucję finansującą nie zawsze pozwalają beneficjentom kredytu na wypełnienie umownego obowiązku utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, co przy spadku cen nieruchomości, będącym wynikiem powszechnie występującego kryzysu gospodarczego, powoduje stopniowe wycofywanie się instytucji finansowych z rynku usług odwróconego kredytu hipotecznego. W 2011 r. w Stanach Zjednoczonych ze sprzedaży odwróconego kredytu hipotecznego (*reverse mortgage*) wycofały się dwie wiodące instytucje finansowe, Bank of America⁷ i Wells Fargo⁸, dotychczas posiadające 43% wszystkich zawieranych umów tego rodzaju.

Obecna sytuacja społeczno-gospodarcza powoduje, że kwestia szeroko rozumianej alimentacji dla osób starszych, w znaczeniu prawnym, jest tematem niezwykle ważnym i aktualnym. W związku z wprowadzeniem instytucji odwróconego kredytu hipotecznego do polskiego porządku prawnego, istnieje konieczność poddania ocenie obowiązującej regulacji prawnej dotyczącej umowy dożywocia w zakresie jej funkcji alimentacyjnej oraz odwróconego kredytu hipotecznego. Warto zbadać, czy mogą to być instytucje alternatywnie konkurujące, czy uzupełniające się wzajemnie.

Celem pracy jest próba przedstawienia umowy dożywocia jako instytucji prawnej, która przy właściwym sposobie ukształtowania praw i obowiązków stron umowy może pełnić istotną rolę jako instytucja o charakterze alimentacyjnym, zapewniając dożywotnikowi wymagane na starość wsparcie. Zasadne będzie także udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy mimo znacznego upływu czasu od wejścia w życie umowy dożywocia, w dalszym ciągu zabezpiecza ona interesy dożywotnika oraz zapewnia skuteczną ich ochronę i możliwość ich egzekwowania przy jednoczesnym poszanowaniu interesu nabywcy nieruchomości. Analizie zostanie poddana także umowa odwróconego kredytu hipotecznego, która jest niekiedy przedstawiana jako alternatywa względem umowy dożywocia.

Autor dysertacji, analizując instytucję odwróconego kredytu hipotecznego, zwraca uwagę, że jej oferowanie przez banki jest uzależnione od czynników ekonomicznych, takich jak wartość nieruchomości, popyt na nie oraz ogólny stan gospodarki. W związku z tym w praktyce może dochodzić do sytuacji, w której wprowadzona do krajowego porządku prawnego instytucja odwróconego kredytu hipotecznego nie będzie znajdowała zastosowania w realiach społeczno-gospodarczych panujących w Polsce bądź sposób ekonomicznego jej uwarunkowania będzie trudny do zaakceptowania potencjalnym beneficjentom. Rozpatrując

⁷ <http://investor.bankofamerica.com/phoenix.zhtml?c=71595&p=irol-newsArticle&ID=1525144&highlight=>, stan na dzień 17 czerwca 2012 r.

⁸ http://www.wellsfargo.com/pres/2011/20110616_Mortgage, stan na dzień 17 czerwca 2012 r.

zasadność wprowadzenia instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, jako rozwiązania gwarantującego możliwość zaspokojenia usprawiedliwionych potrzeb osób starszych, nie można pominąć także aspektów kultury i tradycji zakorzenionych w społeczeństwie polskim, które charakteryzuje się silnym przywiązaniem do prawa własności. Dlatego też przedmiotem rozprawy doktorskiej będzie poddanie analizie obowiązującej regulacji umowy dożywocia nie tylko pod względem prawnym, ale także w niezbędnym zakresie w aspekcie społeczno-gospodarczym i kulturowym. Ponadto istotne będzie rozważenie zasadności szerokiego stosowania umowy dożywocia nie tylko w środowisku wiejskim, lecz w szczególności w środowisku miejskim. Przedstawiając umowę dożywocia w odniesieniu do jej funkcji alimentacyjnej celowe jest też wykazanie cech umowy dożywocia, które przy właściwym uregulowaniu jej treści pozwolą na ukształtowanie praw dożywotnika w sposób odpowiadający jego indywidualnym, skonkretyzowanym potrzebom, umożliwiającą dokonywanie z upływem czasu zmian przysługujących uprawnień stosownie do zmieniającej się sytuacji życiowej, a w ostateczności jej rozwiązania. Można więc sformułować hipotezę, że umowa dożywocia w większym stopniu zabezpiecza interesy dożywotnika oraz zapewnia skuteczniejszy sposób ich egzekwowania w odniesieniu do tradycyjnego obowiązku alimentacyjnego oraz odwróconego kredytu hipotecznego.

Zasadne jest też rozważenie, czy w celu zwiększenia zainteresowania stosowaniem w praktyce instytucji dożywocia i wykorzystywania wynikającej z niej funkcji alimentacyjnej wymagane jest wprowadzenie w obowiązujących przepisach prawa cywilnego zmian, chociażby w postaci rozszerzenia przedmiotu zbycia o ograniczone prawo rzeczowe jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego.

Nie można również pominąć kwestii związanej z ukształtowaniem instrumentów prawnych zbliżonych do umowy dożywocia, występujących w systemach prawnych innych państw. Umowa dożywocia uregulowana w k.c. nie znajduje swojego odpowiednika w systemie prawa niemieckiego, włoskiego, francuskiego czy też rosyjskiego. Jednak nie oznacza to, że systemy te wolne są od instytucji, której celem jest dostarczenie środków finansowych w zamian za przekazane dobra materialne. Rozwiązania prawne odnoszące się do spełniania świadczeń dożywotnich, czy to odpłatnie czy też nieodpłatnie znajdują swoje oparcie o treść umowy renty. W rozprawie przy analizie poszczególnych elementów umowy dożywocia uregulowanej w k.c. zostanie zwrócona uwaga na osobliwości rozwiązań prawnych występujących w wskazanych systemach prawnych w odniesieniu do polskiej instytucji umowy dożywocia.

Rozważania dotyczące umowy dożywocia i jej funkcji alimentacyjnej zostaną przeprowadzone nie tylko w oparciu o analizę obecnie obowiązującego porządku prawnego w Polsce, ale także na tle historycznym, prawnoporównawczym i praktycznym.

Baza źródłowa rozprawy doktorskiej opiera się na dokumentach – aktach prawnych, monografiach, pracach zbiorowych oraz artykułach naukowych, jak również na materiale badawczym w postaci statystyk. Dominują źródła krajowe, wykorzystano także źródła oraz anglojęzyczne, niemieckojęzyczne, rosyjskojęzyczne i francuskojęzyczne.

Pierwszy rozdział ma charakter wprowadzający do problematyki dożywocia i jej funkcji alimentacyjnej. Przedstawiono w nim kształtowanie się umowy dożywocia w prawie polskim w ujęciu historycznym poczynając od XVI w. Zwrócono uwagę, że instytucja dożywocia w prawie polskim, pomimo powszechnego stosowania, po raz pierwszy została uregulowana dopiero w k.z. z 1933 r., którego wzorem było prawo obligacyjne szwajcarskie z 1911 r. Zapewniła ona właściwą ochronę dożywotnika z uwzględnieniem szczególnego familijno-prawnego charakteru stosunku między uprawnionym a zobowiązanym i swoim zasięgiem objęła terytorium całego państwa. Obecny kształt umowy dożywocia został uregulowany w k.c. z 1964 r. w księdze II k.c. w art. 908–916. Nie można było pominąć wpływu zmian ustrojowych występujących w Polsce po 1989 r. i ich znaczenia dla stosowania umowy dożywocia w praktyce. W celu wprowadzenia do tematyki funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia konieczne jest uwzględnienie kwestii chwili powstania stosunku prawnego dożywocia czy też formy umowy dożywocia. Charakterystyka umowy dożywocia wymaga także omówienia jej charakteru prawnego jako stosunku prawnego o charakterze zobowiązującym, odpłatnym i losowym, który na przestrzeni lat budził wiele wątpliwości i kontrowersji.

W rozdziale drugim przedstawiono podstawowe założenia alimentacji w odniesieniu do umowy dożywocia. Charakterystyce poddano obowiązek alimentacyjny w rozumieniu przepisów k.r.o., w szczególności zakres obowiązku alimentacyjnego, krąg podmiotów zobowiązanych i uprawnionych do alimentacji, a także podstawy do jego zmiany i uchylenia. Pozwoliło to na porównanie tradycyjnego obowiązku alimentacyjnego z funkcją alimentacyjną, jaką pełni umowa dożywocia, oraz dokonania oceny znaczenia umowy dożywocia w obrocie prawnym z uwzględnieniem jej funkcji alimentacyjnej. W dalszej części rozdziału, celem kompleksowego ujęcia problematyki będącej przedmiotem rozprawy doktorskiej, należało rozważyć kwestię przedmiotu zbycia umowy dożywocia. Zagadnieniem budzącym wątpliwości jest możliwość objęcia umową dożywocia prawa użytkowania

wieczystego. Omówiono też problematykę możliwości rozszerzenia przedmiotu zbycia na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego. Zwiększony zakres przedmiotowy zastosowania instytucji umowy dożywocia pozytywnie wpłynąłby na zwiększenie liczby zawieranych umów, a także spopularyzowania jej stosowania w stosunkach miejskich, powodując jej konkurencyjność w stosunku do alternatywnej umowy odwróconego kredytu hipotecznego czy też tradycyjnego obowiązku alimentacyjnego. W rozdziale drugim zwrócono także uwagę na stronę podmiotową umowy dożywocia, a w szczególności na występujące ograniczenie ustanowienia dożywocia na rzecz osoby trzeciej, niebędącej zbywcą nieruchomości, i jego cel, która to cecha wyróżnia umowę o dożywocie. Przedstawiając zagadnienie treści umowy dożywocia na tle jej funkcji alimentacyjnej, wskazano, że ustawodawca, w celu zapobieżenia sporom, jakie mogłyby powstać na tle umów o dożywocie zredagowanych ogólnie, nie precyzując obowiązków nabywcy wobec dożywotnika, zastrzegł w treści art. 908 § 1 k.c., że w braku odmiennej umowy nabywca nieruchomości w zakresie ogólnego obowiązku utrzymania zbywcy zobowiązuje się do obowiązków określonych ustawą. Stąd też zwrócono szczególną uwagę, że z praktycznego punktu widzenia ważna rola spoczywa na notariuszu, który winien być odpowiedzialny nie tylko za poprawne sformułowanie treści stosunku dożywocia tak, aby mógł on wywierać przewidziane prawem skutki prawne, ale także winien uczestniczyć w redakcji treści obowiązków nałożonych na nabywcę nieruchomości. Pomoc notariusza powinna zmierzać do zredagowania treści umowy w sposób, który najlepiej zapewni ochronę praw dożywotnika. Istotna jest zatem redakcja treści umowy o dożywocie, z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb dożywotnika. Jest to o tyle ważne, że jedynie prawidłowe sformułowanie obowiązków ciążących na nabywcy nieruchomości prowadzi do zabezpieczenia usprawiedliwionych potrzeb dożywotnika.

W celu kompleksowego zaprezentowania problematyki umowy dożywocia i jej funkcji alimentacyjnej niezbędna była analiza materiału statystycznego Departamentu Strategii i Deregulacji Wydziału Statystycznego Informacji Zarządczej Ministerstwa Sprawiedliwości, prezentującego dane statystyczne z okresu 2010–2014, dotyczące wszystkich województw i okręgów sądów okręgowych w Polsce. Umożliwiło to przedstawienie częstotliwości występowania zjawiska umowy dożywocia w prawie cywilnym z uwzględnieniem podziału na nieruchomości wiejskie i miejskie. Ponadto przeprowadzone badania posłużyły do potwierdzenia tezy, że umowy o dożywocie są nadal zawierane i ich liczba wzrasta, co tym samym świadczy o ich aktualności i konkurencyjności do

alternatywnego rozwiązania występującego w obrocie prawnym, jakim jest umowa odwróconego kredytu hipotecznego.

Przedmiotem rozdziału trzeciego jest problematyka zmiany treści i rozwiązania umowy dożywocia oraz ich wpływu na wypełnienie obowiązku alimentacyjnego. W rozdziale tym zostały omówione przesłanki warunkujące zmianę i rozwiązanie umowy dożywocia, podmioty legitymowane do wystąpienia z roszczeniami, termin uprawniający do realizacji roszczeń, a także, istotna z punktu widzenia funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia, kwestia wysokości renty przyznawanej w zamian za całość bądź część świadczeń dożywczych w wyniku sądowej zmiany treści stosunku umownego. Rozważania w zakresie zmiany i rozwiązania stosunku dożywocia są w dużej części wynikiem analizy bogatego orzecznictwa SN oraz przedstawienia stanowiska przedstawicieli doktryny. Znalazło się tu także zagadnienie przejścia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy dożywocia zarówno w drodze sprzedaży, zbycia w drodze egzekucji, jak również podziału fizycznego nieruchomości, który występuje w następstwie zniesienia współwłasności bądź działu spadku i ich wpływu na funkcję alimentacyjną umowy dożywocia.

Rozdział czwarty dysertacji obejmuje problematykę instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, stanowiącego alternatywę dla funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia. Poczynione rozważania zostały oparte o doświadczenia Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej oraz Wielkiej Brytanii, w których instytucja ta występuje od lat osiemdziesiątych XX w., prace Komisji Europejskiej, które doprowadziły do sformułowania definicji instrumentu *equity release*, umożliwiające przekształcenie nie płynnego kapitału zgromadzonego w nieruchomości w płynne środki finansowe, a także szczegółową analizę instytucji odwróconego kredytu hipotecznego wprowadzonego do polskiego porządku prawnego ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym. W rozdziale tym przedstawiono dwa podstawowe modele usług *equity release*. Pierwszy z nich to model sprzedażowy, który zakłada przeniesienie prawa własności nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem prawa dożywotniego zamieszkiwania w nim przez zbywcę (*home reversion*) – w Polsce występuje on pod postacią działalności funduszy hipotecznych. Drugi to model odwróconego kredytu hipotecznego, którego wyrazem jest występujący w obrocie prawnym odwrócony kredyt hipoteczny. Znalazły się tu najistotniejsze kwestie związane z tą instytucją, katalog podmiotów uprawnionych do zawarcia umowy, zakres przedmiotowy umowy, tryb jej zawarcia, prawa i obowiązki stron, regulacje dotyczące terminu wymagalności udzielonego kredytu, kwestie odstąpienia od umowy i wypowiedzenia zawartej umowy odwróconego

kredytu hipotecznego. Instytucja odwróconego kredytu hipotecznego została także zaprezentowana na podstawie systemów prawnych wybranych państw, w szczególności Stanów Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii, jako podmiotów, które jako pierwsze wprowadziły ją do swoich porządków prawnych. Kompleksowa analiza instytucji odwróconego kredytu hipotecznego stanowiła także podstawę oceny wypełnianej przez nią funkcji alimentacyjnej w odniesieniu do funkcji alimentacyjnej wynikającej z umowy dożywocia.

Kończące pracę podsumowanie zawiera wnioski wypływające z treści zawartych w poprzednich rozdziałach, w szczególności wskazane wnioski *de lege lata* i postulaty *de lege ferenda*.

Podstawową metodą badawczą była analiza tekstu prawnego, którą wykorzystano w przeglądzie rozwiązań normatywnych. Metodą integralnie związaną z analizą tekstu prawnego była analiza dorobku naukowego zawartego w literaturze krajowej i zagranicznej w zakresie wyznaczonym celem badań. Posłużyły one do wypracowania wniosków dotyczących obecnych uregulowań prawnych oraz wskazania pożądanego kierunku zmian i wysunięcia postulatów *de lege ferenda*. Nieodłączną metodą przy tego typu badaniach jest także analiza orzecznictwa sądów krajowych i międzynarodowych. W celu zgromadzenia wszechstronnej i kompleksowej informacji w zakresie funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia konieczne było posłużenie się także innymi metodami i technikami badawczymi.

W trakcie prowadzenia badań nad umową dożywocia i jej funkcją alimentacyjną, obok analizy literatury naukowej, posłużono się analizą materiału statystycznego publikowanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości w formie rocznych sprawozdań. Pozwoliły one na zobrazowanie częstotliwości występowania zjawiska zawierania umów dożywocia oraz przedmiotu umowy z podziałem na nieruchomości wiejskie i miejskie.

Kolejną metodą badawczą zastosowaną w pracy jest metoda porównawcza, obecna zwłaszcza przy analizie uregulowań prawnych i rozwiązań instytucjonalnych w poszczególnych krajach, jak też przy analizie zmian stanu prawnego dotyczącego umowy dożywocia oraz odwróconego kredytu hipotecznego w polskim porządku prawnym.

Pomocniczo, w wąskim zakresie, wykorzystana została także metoda historyczna, przydatna do ukazania genezy umowy dożywocia i odwróconego kredytu hipotecznego.

Rozważania zawarte w rozprawie mogą być asumptem do podjęcia dalszych badań naukowych. Mogą być przydatne nie tylko prawnikom, teoretykom czy praktykom, ale także

wielu osobom stojącym przed wyborem środka prawnego, który pozwoliłby im bezpiecznie i godnie przeżyć jesień życia.

Rozdział I

Geneza i charakterystyka umowy dożywocia

1. Kształtowanie się umowy dożywocia w prawie polskim

Instytucja dożywocia jest znana i stosowana na ziemiach polskich od wieków. Opierając się na badaniach nauki historii prawa polskiego można stwierdzić, że dożywocie, w znaczeniu zbliżonym do obecnego znaczenia prawnego, występowało na ziemiach polskich już w XVI w.⁹

Pierwszym oficjalnym przekazem historycznym traktującym o umowie dożywocia była *formula processus* z 1523 r.¹⁰ Istniejąca ówczesnie formuła dożywocia ostatecznie niewiele różniła się od obecnej treści umowy dożywocia, o której mowa w art. 908 k.c.¹¹ Mianowicie, już w średniowieczu w stosunkach wiejskich istniał zwyczaj przekazywania gruntów przede wszystkim na rzecz dzieci lub krewnych, w zamian za różnorodne świadczenia. W okresie kształtowania się początków umowy dożywocia na ziemiach polskich dożywocie nie było typową umową o przeniesienie własności nieruchomości. Jedną z przyczyn był chociażby fakt, że do uwłaszczenia chłopów w połowie XIX w. istniały ograniczenia w dysponowaniu przez włościan gruntami, a przysługujące chłopom prawo do ziemi było dalekie od prawa własności. Ustanowienie dożywocia w obecnym znaczeniu prawnym najczęściej było zatem jedynie fragmentem transakcji przekazania gospodarstwa za życia¹². Przekazanie gospodarstwa było bowiem rodzajem wielostronnego porozumienia rodzinnego. Obok obowiązku utrzymania dożywotnika, charakterystycznego dla umowy dożywocia w obecnym kształcie, na nabywcy nieruchomości niejednokrotnie ciążyła konieczność dokonania spłat na rzecz rodzeństwa, które nie otrzymało po rodzicach żadnej

⁹ Z. Policzkievicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 16.

¹⁰ W. Hans, *Dożywocie w nowym kodeksie cywilnym*, NP 1965, nr 4, s. 376.

¹¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jednolity Dz.U. 2016, poz. 380 ze zm.

¹² J. Wasilkowski, *Dożywocie*, [w:] H. Konic (red.), *Encyklopedia Podręczna Prawa Prywatnego*, t. 1: *Agent Handlowy – Księgi Handlowe*, Warszawa 1931, s. 246.

części gospodarstwa, obowiązek zapewniania utrzymania rodzeństwa we własnym gospodarstwie lub jego utrzymanie w mieście, a także dożywotnie utrzymanie niezdolnych do pracy, którzy pozostawali na utrzymaniu przekazującego gospodarstwo. W umowie przekazania zbywca gospodarstwa czasami zastrzegał sobie także prawo dożywotniego użytkowania fragmentu przekazywanej ziemi. Ponadto umowa zawierała zapisy dotyczące obowiązku pokrycia kosztów wesela rodzeństwa czy udzielenia siostron tzw. wiana. Obok wymienionych przykładowych postanowień, które obecnie nie występują w konstrukcji prawnej dożywocia, nabywca najczęściej zobowiązany był do spełniania na rzecz dożywotnika określonej kategorii dóbr w naturze, przyjmował na siebie obowiązek dochowania dożywotnika aż do śmierci, zapewniając mu utrzymanie i opiekę, a ostatecznie ciążył na nim obowiązek sprawienia pochówku zgodnego z panującymi obyczajami. Oczywiście w zależności od regionu i panujących w nim zwyczajów, wzajemne obowiązki kształtowane były w rozmaity sposób. Na kształt zawartego kontraktu wpływała także zamożność przekazującego gospodarstwo.

Umowy dożywocia, w których jedynym ciężarem dla nabywcy było dożywotnie utrzymanie zbywcy, na ziemiach polskich najczęściej występowały, gdy przekazującym była osoba bezdietna bądź w sytuacji, gdy przekazanie następowało na rzecz najmłodszego dziecka, po uprzednim wyposażeńiu przez przekazującego pozostałych dzieci¹³. Umowa zbycia nieruchomości wyłącznie w zamian za utrzymanie, była zawierana także między małżonkiem, który w wyniku dziedziczenia testamentowego otrzymywał całość gospodarstwa, a jednym z dzieci.

Oprócz typowych umów dożywocia zawieranych w kręgu osób najbliższych, od XVII w. na ziemiach polskich występowały także umowy zbliżone kształtem do współczesnej umowy dożywocia. Były to umowy zawierane z dworami, kościołami czy też szpitalami¹⁴. Polegały na otrzymaniu schronienia, opieki, przyjęciu w określone kręgi, w zamian za przekazaną ziemię. Nie miały one jednak wpływu na rozwój współczesnej umowy dożywocia.

Przedstawiony zwyczaj przekazywania przez ludność wiejską gospodarstwa na rzecz dzieci lub krewnych w zamian za różnorodne świadczenia, od XIX w., w zależności od regionu kraju, był różnorodnie nazywany, a swoją nazwę czerpał przede wszystkim z tradycji ludności, wśród której kształtowała się instytucja dożywocia. W województwach zachodnich

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ J. Bardach, *Historia państwa i prawa Polski*, t. 2, Warszawa 1966, s. 317.

instytucję dożywocia określano mianem „wymiar”, w województwach południowych – „wymowa”, w centralnej części ziem polskich – „deputaty” bądź „ordynaria” dla świadczeń w naturze. Z kolei w języku ludowym dożywocie najczęściej określano jako „wycug”, „starkowszyzna”, „łaskawizna”, „widerek”¹⁵. Niejednokrotnie zwyczaj przekazywania ziemi w zamian za świadczenia swoją nazwę czerpał z języka niemieckiego np. „wycug” pochodzi najprawdopodobniej od niemieckojęzycznej nazwy *Auszug*, określenie zaś „widerek” stanowi spolszczenie od niemieckiego zwrotu *Wiederkauf*¹⁶. Wynikało to z faktu, że instytucja dożywocia, przede wszystkim na terenach ziem zachodnich, kształtowała się pod wpływem prawa niemieckiego¹⁷. Związane to było z występowaniem na tym terenie tzw. kolonizacji na prawie niemieckim. Tym samym prawo to, choć w mniejszym zakresie niż w stosunkach miejskich, w formie przystosowanej przez zwyczaj do lokalnych warunków, wpływało na kształt funkcjonujących instytucji prawnych w stosunkach wiejskich. Natomiast w dawnym prawie polskim termin „dożywocie”, jako obca nazwa uprawnień przekazującego nieruchomości, miała odmienne znaczenie. Mianowicie dożywociem nazywano instytucję prawną polegającą na udzieleniu zapisu dożywotniego użytkowania majątku przez jednego z małżonków na rzecz drugiego na wypadek śmierci. W dawnej Polsce dożywociem nazywano także dożywotnie użytkowanie, które występowało przy nadaniach dóbr królewskich¹⁸.

Pierwszym aktem prawnym regulującym instytucję dożywocia, który zaczął obowiązywać od 1797 r. na ziemiach polskich włączonych do Prus, był Landrecht z 1794 r. Pruskie prawo krajowe regulowało instytucję dożywocia w sposób bardzo ogólny, podając jedynie definicję tego prawa. Uregulowania szczegółowe pozostawiono zaś ustawodawstwu prowincjonalnemu. Wynikało to z założenia, że instytucja dożywocia swoim zakresem powinna jak najszerszej odnosić się do zwyczajów i tradycji ludności zamieszkującej dane regiony. W duchu tego założenia dożywocie zostało także uregulowane w Kodeksie cywilnym niemieckim, §§ 197 i 1073, który, tak jak Landrecht, odstępował od zamiaru wydania jednolitych norm dla całej Rzeszy, pozostawiając zakres szczegółowego uregulowania instytucji dożywocia ustawodawstwu partykularnemu poszczególnych państw związkowych. Na ziemiach polskich włączonych do Prus, do czasu ustanowienia k.z., obowiązywała ustawa wykonawcza do Kodeksu cywilnego niemieckiego, która w treści

¹⁵ *Ibidem*, s. 246.

¹⁶ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 18.

¹⁷ J. Karłowicz, *Dożywocie*, t. 2, Wisła 1888, s. 616, cyt. za: Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 18.

¹⁸ J. Bardach, *Historia państwa...*, s. 317.

art. 15 zawierała szczegółowe uregulowania o charakterze dyspozycyjnym umowy dożywocia¹⁹. Dożywocie nie znalazło natomiast swojego uregulowania ani w X tomie zbioru praw Cesarstwa Rosyjskiego, ani w kodeksie cywilnym Napoleona, ani w austriackim kodeksie cywilnym.

Brak przepisów szczegółowo regulujących rozwijającą się instytucję dożywocia spowodował, że na tle stosunków dożywocia często dochodziło do sporów sądowych. Wynikało to z faktu, że umowa dożywocia, która ma charakter zobowiązania ciągłego, wiązała się najczęściej z koniecznością bliskiego współżycia między stronami. W pewnym momencie trwania tego stosunku stawał się on uciążliwy albo dla nabywcy nieruchomości, albo dla dożywotnika. Strony podejmowały wtedy działania zmierzające do rozwiązania łączącego je stosunku. W dzielnicach, gdzie nie obowiązywały przepisy bezpośrednio regulujące umowę o dożywocie, tj. w byłych zaborach austriackim i rosyjskim, do rozstrzygnięcia wynikowych sporów na tle umowy dożywocia stosowano obowiązujące przepisy o rencie bądź darowiznie²⁰. Na ziemiach, na których system prawa cywilnego ukształtował się na tle kodeksu cywilnego Napoleona, umowę dożywocia traktowano wg przepisów odnoszących się do sprzedaży za rentę dożywotnią. Natomiast pod rządami prawa austriackiego do umowy dożywocia stosowano odpowiednio przepisy dotyczące umowy darowizny²¹. Jednak ani przepisy statuujące umowę darowizny, ani regulacja umowy o rentę nie uwzględniały charakteru i istoty umowy dożywocia. Natomiast z uwagi na charakter dożywocia, który wkracza w dziedzinę stosunków rodzinnych i spadkowych, zastosowanie do niego ogólnych zasad prawa obligacyjnego niejednokrotnie było źródłem wyników niezgodnych z naturą tej instytucji. W szczególności w odniesieniu do rozwiązania umowy z uwagi na niewypełnianie przez strony obowiązków z niej wynikających²².

Przedstawione względy stały się bazą uregulowania instytucji dożywocia jako umowy nazwanej w k.z. z 1933 r.²³ Projektodawcy postawili sobie za zadanie stworzenia jednolitego uregulowania właściwego dla całego obszaru państwa, zapewniającego właściwą ochronę dożywotnika z uwzględnieniem szczególnego familijno-prawnego charakteru stosunku między uprawnionym a zobowiązanym²⁴. W ten sposób powstała stanowiąca całkowite

¹⁹ A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar) w projekcie polskiego kodeksu cywilnego*, RPEiS 1930, t. 1, s.107.

²⁰ Z. Policzekwicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 25.

²¹ S. Wróblewski, *Powszechny austriacki kodeks cywilny*, Kraków 1918, cz. 2, s. 797.

²² A. Ohanowicz, *Wymowa (wymiar) w projekcie...*, s.110.

²³ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks zobowiązań, Dz.U. 1933, Nr 82, poz. 598 ze zm.

²⁴ E. Till, T. Longchamps de Berier, *Polskie prawo zobowiązań*, Lwów 1928, s. 250.

novum pierwsza regulacja prawna umowy dożywocia, która swoim zasięgiem objęła terytorium całego kraju. Przyjęte uregulowania prawne były wzorowane na przepisach art. 521–529 Prawa Obligacyjnego Szwajcarskiego z 1911 r., odnoszących się do umowy dożywocia. Część gotowych wzorców, jako sprawdzonych i prawidłowo funkcjonujących, została recypowana do powstałego k.z.²⁵ Dzięki tym zabiegom i pracom Komisji Kodyfikacyjnej Ernesta Tilla oraz Romana Longchamps de Bériera, do k.z. w jego treści od art. 599 do art. 608 została wprowadzona instytucja umowy dożywocia.

Wypracowana w k.z. regulacja odnosiła się do umowy o dożywocie jako umowy w ścisłym znaczeniu. Wpływ na przyjęcie koncepcji umowy o dożywociu *sensu stricto* miały przede wszystkim zmiany społeczno-gospodarcze zachodzące w tym czasie nie tylko w Polsce, ale i w całej Europie. Lokowany przy ośrodkach miejskich przemysł potrzebował ludzi do pracy, co powodowało, że ludzie młodzi, którzy dotychczas mieszkali na wsi i prowadzili wspólnie z rodzicami gospodarstwa rolne, zaczęli migrować do ośrodków miejskich, gdzie znajdowali zatrudnienie. Stopniowo zaczęła zatem zanikać potrzeba zabezpieczenia interesów rodzeństwa pozbawionego praw do gospodarstwa, a odchodzący z niego przestali liczyć na spłaty. Umowa o dożywocie, jako kontrakt rodzinny, traciła zatem na znaczeniu. Dotychczas stosowana w praktyce koncepcja dożywocia jako szerokiego kontraktu rodzinnego regulującego nie tylko prawa i obowiązki stron umowy, ale także osób trzecich, przede wszystkim pozostałych członków rodziny, została porzucona na rzecz kontraktu, który regulował jedynie przekazanie gospodarstwa w zamian za świadczenia na rzecz przekazującego – dożywotnika. Znalazło to wyraz w treści art. 599 k.z., zgodnie z którym umowa o dożywocie rozumiana była wyłącznie jako stosunek, w którym właściciel nieruchomości zobowiązywał się przenieść prawo własności nieruchomości na bliską mu osobę, która w zamian za to zobowiązywała się utrzymać zbywcę, ewentualnie spełnić na jego rzecz inne świadczenia. Zgodnie z poglądem SN wyrażonym w orzeczeniu z dnia 28 czerwca 1945 r.²⁶, w umowie o dożywocie musiały zostać określone świadczenia nabywcy, które zdolne są do opatrzenia zbywcy we wszelkie potrzeby życia tak dalece, aby zbywca nie potrzebował już przyczyniać się do zdobycia środków na zaspokojenie niezbędnych wymagań życiowych. W związku z tym rodzaj świadczeń i ich zakres zależał od umowy, w braku zaś zastrzeżeń umownych utrzymanie miało polegać na przyjęciu zbywcy do wspólności domowej, dostarczeniu mu mieszkania, ubrania i żywności, a także zapewnieniu

²⁵ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 25.

²⁶ Orzeczenie SN z dnia 28 czerwca 1945 r., I C 5/45, OSN (C) 1945/1/1, LEX nr 159388.

pomocy i pielęgnowaniu w chorobie oraz sprawieniu pogrzebu. Instytucja dożywocia już w okresie obowiązywania k.z. rozwiązywała zatem problem alimentacji ludzi starszych lub niezdolnych do pracy, którzy nie byli objęci powszechnym zaopatrzeniem emerytalnym, co powodowało, że nie mieli dochodu pozwalającego na utrzymanie i zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych.

W k.z. umowa o dożywocie została uregulowana jako stosunek prawny o charakterze obligacyjnym. Zgodnie z treścią art. 601 k.z. wpis prawa własności nieruchomości na rzecz zobowiązanego z tytułu dożywocia mógł nastąpić tylko równocześnie z wpisem praw wynikających z umowy o dożywocie. Dopiero dokonanie wpisu powodowało, iż uprawnienia dożywotnika były skuteczne *erga omnes*.

Podobnego charakteru nadano uprawnieniom dożywotnika pod rządami prawa rzeczowego z 1946 r.²⁷, które pomimo że nie zawsze stanowiły powtarzające się świadczenia w rzeczach zamiennych, z chwilą wpisania ich do księgi wieczystej stawały się ciężarem realnym (art. 280 i art. 281 § 2 prawa rzeczowego). W związku z tym dopiero wpis w księdze wieczystej stanowił przesłankę przemiany uprawnień dożywotnika w ciężar realny. Zdaniem A. Stelmachowskiego ciężary realne miały zabezpieczać przede wszystkim wszelkiego rodzaju renty umowne, które nigdy właściwie w stosunkach polskich nie odegrały większej roli. W latach pięćdziesiątych ciężary realne występowały w skali masowej jedynie przy instytucji dożywocia, co według niego nie jest typowe dla ciężarów realnych i które uznał za zupełny anachronizm²⁸.

Instytucja ciężarów realnych, w zakresie odnoszącym się do umowy dożywocia, została następnie pominięta w k.c., w którym ciężar realny został zastąpiony przez prawo dożywocia i nie może być on obecnie ustanowiony na rzecz dożywotnika. Potwierdzeniem tego jest treść art. XLVI § 1 przepisów wprowadzających k.c.²⁹, który stanowi, że do ciężarów realnych, polegających na obowiązku świadczeń należnych dożywotnikowi na podstawie umowy o dożywocie, stosuje się od dnia wejścia w życie k.c. przepis art. 910. Ponadto w myśl art. L przepisów wprowadzających k.c., z dniem wejścia w życie k.c. do istniejących zobowiązań wynikających z umowy o dożywocie znajdują zastosowanie przepisy tego kodeksu.

²⁷ Dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe, Dz.U. 1946, Nr 57, poz. 319 ze zm.

²⁸ A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów realnych i dożywocia na tle prac kodyfikacyjnych*, NP 1951, nr 7–8, s. 47–53.

²⁹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz.U. 1964, Nr 16, poz. 94 ze zm.

W obecnie obowiązującym systemie prawnym stosunek dożywocia jest uregulowany w księdze III k.c. w art. 908–916. Na podstawie umowy dożywocia dożywotnik przenosi własność nieruchomości na zobowiązanego z tytułu prawa dożywocia i przedmiotowa nieruchomość zostaje obciążona prawem dożywocia. Natomiast nabywca w zamian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie.

Zdaniem A. Lichorowicza instytucja umowy dożywocia przez wiele lat była zasadniczą formą zmiany pokoleniowej w rolnictwie i stwarzała dogodne warunki przekazania gospodarstw rolnych w ręce młodego pokolenia przy równoczesnym zabezpieczeniu minimum egzystencji starych rolników³⁰. Z danych statystycznych wynika, że w 1973 r. zawarto 4299 umów o dożywocie³¹, co potwierdzało jej atrakcyjność w ówczesnym obowiązującym systemie prawnym. Jednak wraz ze stworzeniem przez ustawodawcę systemu emerytalno-rentowego, którym zostali objęci rolnicy, doszło do istotnego ograniczenia zakresu stosowania instytucji. Zmiana ta wpłynęła na kształtowanie się własności rolnej na wsi, gdzie w 1976 r. zawarto 2975 umów o dożywocie, w 1979 r. zaś jedynie 1138 umów³².

Wpływ na ograniczenie stosowania umowy dożywocia w latach siedemdziesiątych XX w. w stosunkach wiejskich w dużej mierze miała Ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin³³. Zmierzała ona do realizacji dwóch założeń, a mianowicie upowszechniania systemu emerytur i rent w rolnictwie oraz zapewnienia udziału rolników indywidualnych w zagospodarowaniu gospodarstw³⁴. Cechą charakterystyczną systemu było potraktowanie przekazania gospodarstwa następcy z kręgu rodziny jako zasady, przekazanie zaś gospodarstwa na rzecz państwa miało mieć charakter subsydiarny na wypadek, gdyby następców nie było bądź też nie wyraziliby oni chęci przejęcia gospodarstwa³⁵. Celem regulacji prawnej była chęć zapewnienia rodzinnego charakteru gospodarstw indywidualnych i wykorzystania rodziny jako ogniwa zapewniającego ciągłość gospodarowania, o czym świadczy użyte w ustawie określenie „następcy gospodarstwa”³⁶. Na podstawie ustawy przekazanie gospodarstwa

³⁰ A. Lichorowicz, *Prawo dożywocia a przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę, emeryturę bądź świadczenie pieniężne*, KSP 1982, t. 5, s. 147.

³¹ *Ibidem*, s. 151.

³² *Ibidem*.

³³ Ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, Dz.U. 1977, Nr 32, poz. 140.

³⁴ A. Stelmachowski, B. Zdziennicki, *Prawo rolne*, Warszawa 1987, s. 232.

³⁵ *Ibidem*, s. 231.

³⁶ *Ibidem*.

rolnego następcom, w tym zstępnym, rodzeństwu i dzieciom rodzeństwa, a więc członkom najbliższej rodziny, było warunkiem do nabycia przez rolnika prawa do zaopatrzenia emerytalnego. Z treści przepisu art. 43 ust. 1 ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin wynika, że rolnik ma prawo wyboru: czy przekazać gospodarstwo osobie spokrewnionej (pasierbowi, wychowankowi, współwłaścicielowi gospodarstwa) będącej jego następcą, czy też tej osobie i jej małżonkowi (obojgu małżonkom). Z przepisu tego nie wynika również obowiązek, aby w sytuacji, gdy następca rolnika nie spełniał wymogów do przejęcia gospodarstwa, rolnik był zmuszony do przekazania swego gospodarstwa obojgu małżonkom³⁷. Z brzmienia powyższego przepisu wynika, że w kręgu osób, którym można przekazać gospodarstwo rolne, nie uwzględniono rodziców czy współmałżonka. Zrozumiałe jest pominięcie rodziców, skoro ci musieliby być zaawansowani wiekiem, co nie dałoby się pogodzić z założeniami ustawy. Pominięcie natomiast współmałżonka podyktowane było tym, że mienie rolnicze małżonków traktuje się generalnie łącznie, wychodząc ze słusznego w większości przypadków założenia, że małżonkowie ziemię uprawiają wspólnie³⁸. Zgodnie z treścią art. 45 ustawy o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin w razie braku następców lub gdy następca nie spełnia warunków do przejęcia gospodarstwa rolnego albo odmówił jego przejęcia, gospodarstwo rolne przejmuje państwo, ale tylko i wyłącznie na wniosek rolnika. Mimo że gospodarstwo rolne, w myśl przepisów wskazanej ustawy, przekazywane było na rzecz następcy, to podmiotem zobowiązanym do wypłaty świadczeń na rzecz osoby starszej było państwo. Otrzymywana bardzo skromna emerytura miała stanowić niejako podstawę materialnego zabezpieczenia i niezależności rolników oraz zachęcać do zmiany pokoleniowej na wsi oraz do przebudowy jej struktury własnościowej. Jednocześnie stanowiła konkurencję instytucji spadkobrania, albowiem krąg osób, którym można było przekazać gospodarstwo rolne, różnił się od kręgu spadkobierców, a jednocześnie umożliwiał przejście gospodarstwa rolnego na następców jeszcze za życia rolnika.

Regulacja ta jest odmienna od występującej pod rządami ustawy z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność państwa oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych gospodarstw i ich

³⁷ Wyrok NSA w Warszawie z dnia 14 lutego 2012 r., I OSK 288/11, LEX nr 1115967.

³⁸ A. Stelmachowski, B. Zdziennicki, *Prawo rolne...*, s. 231.

rodzin³⁹ (art. 10 ust. 1 ustawy stanowi, że właściciel nieruchomości rolnej przejętej w zagospodarowanie lub na własność państwa oraz członkowie jego rodziny mają prawo do zaopatrzenia emerytalnego, jeżeli dodatkowo spełnią warunki określone w art. 10 ust. 1 pkt 1 do pkt 5), ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność państwa⁴⁰ (art. 5 ust. 1 ustawy stanowi, że rolnik, który w chwili przekazania nieruchomości na własność państwa osiągnął wiek emerytalny lub jest inwalidą, w zamian za przejętą przez państwo nieruchomość rolną ma prawo do dożywotniej miesięcznej renty pieniężnej) czy też ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne⁴¹ (art. 1 ustawy stanowi, że właściciel gospodarstwa rolnego, zwany dalej rolnikiem, może przekazać na własność państwa nieruchomości wchodzące w skład tego gospodarstwa w zamian za rentę lub spłaty pieniężne), w myśl których jedynie właścicielowi nieruchomości rolnej przejętej na własność państwa będzie przysługiwało prawo do świadczenia emerytalnego lub rentowego. Wejście w życie przedmiotowej ustawy jest przykładem kontroli państwa nad obrotem ziemią na wsi.

Kolejna ustawa regulująca kwestie związane z zabezpieczeniem emerytalnym rolników z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin⁴² przyznała rolnikowi, który przekazał gospodarstwo rolne następcy lub państwu, prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarskich w zakresie niezbędnym do zaspokojenia swoich potrzeb i potrzeb członków rodziny oraz prawo do użytkowania działki o powierzchni nieprzekraczającej 10% obszaru przekazanego gospodarstwa, nie więcej jednak niż o powierzchni 0,3 ha (art. 56 ust. 1 i 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin). Jednak, aby rolnik mógł skorzystać z uprawnień wynikających ze wskazanej ustawy, w chwili sporządzania umowy musiała istnieć obiektywna możliwość nabycia przez rolnika prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej⁴³. Ponadto konieczne było przekazanie gospodarstwa rolnego osobie, która

³⁹ Ustawa z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność państwa oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych gospodarstw i ich rodzin, Dz.U. 1962, Nr 38, poz. 166 ze zm.

⁴⁰ Ustawa z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność państwa, Dz.U. 1968, Nr 3, poz. 15 ze zm.

⁴¹ Ustawa z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne, Dz.U. 1974, Nr 21, poz. 118 ze zm.

⁴² Ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, Dz.U. 1982, Nr 40, poz. 268 ze zm.

⁴³ R. Budzinowski, *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy w praktyce notarialnej*, NP 1986, nr 7–8, s. 56.

w rozumieniu przepisów ustawy jest następcą. Katalog potencjalnych następców był zamknięty i należeli do nich zstępni lub przysposobieni, jeżeli pracowali w gospodarstwie rolnym co najmniej 5 lat. Z praktyki notarialnej wynika, że rolnicy jako swoich następców najczęściej wskazywali zstępnych (dzieci, rzadziej wnuki), wyjątkowo rodzeństwo bądź zstępnych rodzeństwa, a niezmiernie rzadko wychowanka⁴⁴. W przypadku wychowanka rolnika przekazującego gospodarstwo, konieczne było złożenie przez rolnika oświadczenia w tym zakresie oraz przedstawienie zaświadczenia terenowego organu administracji państwowej, stwierdzającego, że dana osoba jest wychowankiem, a więc jest zameldowana i mieszka z rolnikiem czy też pracuje w gospodarstwie⁴⁵. Z powyższego wynika, że następcą nie mógł być wstępny rolnika, mążzonek pasierba i mążzonek wychowanka, a nawet mążzonek rolnika przekazującego gospodarstwo. Ponadto ograniczenie w zakresie kręgu następców zostało wprowadzone poprzez wskazanie w treści art. 48 ust. 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, iż następca rolnika powinien spełniać warunki wymagane dla nabycia własności nieruchomości rolnej w drodze przeniesienia własności, określone w przepisach k.c., a ponadto nie mógł przekroczyć 55 lat, być inwalidą I, II lub III grupy oraz nie mógł być całkowicie niezdolny do pracy w gospodarstwie rolnym. Zdaniem A. Stelmachowskiego i B. Zdziennickiego przekazanie gospodarstwa następcy w trybie przewidzianym w ustawie o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin było czynnością nieodpłatną, lecz nie było darowizną. Przyczyną przysporzenia nie był wyłącznie zamiar nieodpłatnego obdarowania następcy (*causa donandi*), ale uruchomienie skomplikowanego łańcucha wzajemnie sprzężonych czynności prawnych o różnym charakterze, z tym że uzyskanie świadczeń emerytalnych było istotnym elementem finalnym⁴⁶.

Natomiast w przypadku braku następcy lub gdy następca nie spełniał wskazanych w ustawie warunków do przejęcia gospodarstwa rolnego albo odmówił jego przejęcia, a także gdy następca został uznany przez sąd za niegodnego przejęcia gospodarstwa, gospodarstwo rolne, na wniosek rolnika, przejmowało państwo. Urząd gminy miał obowiązek zwrócenia się do następców o złożenie odpowiedniego oświadczenia (pominięcie tego wymogu w postępowaniu było istotnym uchybieniem). Przekazanie na rzecz państwa następowało zawsze w trybie administracyjnym, w formie decyzji naczelnika gminy i na wniosek

⁴⁴ *Ibidem*, s. 59.

⁴⁵ *Ibidem*.

⁴⁶ A. Stelmachowski, B. Zdziennicki, *Prawo rolne...*, s. 232.

rolnika⁴⁷. W związku z tym ustawodawca uznał, że brak jest przymusu w odniesieniu do przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz państwa celem uzyskania świadczenia emerytalnego lub rentowego. W przypadku, gdy rolnik przekazał gospodarstwo państwu, mógł zachować własność budynków, które stawały się przedmiotem własności odrębnym od gruntu, na którym stały. Dopuszczalne było zbycie budynków, z tym że państwu przysługiwało wówczas prawo pierwokupu, a przy darowiźnie lub zamianie – prawo wykupu⁴⁸. Wprawdzie własność ziemi przechodziła w całości na rzecz państwa, rolnik jednak korzystał ze służebności gruntowej w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków, a nadto mógł korzystać z prawa użytkowania małej działki ziemi pod uprawę (o obszarze nie większym niż 0,3 ha)⁴⁹. Umowy przekazania gospodarstw rolnych nie zawsze cieszyły się popularnością na wsi, gdzie występowało tradycyjne przywiązanie do własności ziemi. Rodzice posiadający gospodarstwo rolne, dopóki byli w pełni sił, z reguły nie przejawiali woli jego przekazania dzieciom i ograniczali się do umożliwiania swojemu następcy pracy w gospodarstwie rodzinnym. Dlatego też rolnicy często prowadzili swoje gospodarstwo aż do momentu zupełnej niemożności gospodarowania. Natomiast wprowadzenie przedstawionych regulacji prawnych mogło być przez nich odczuwane jako próba ingerencji państwa zmierzająca do likwidacji gospodarstw prowadzonych przez osoby starsze i powiązania przekazania gospodarstwa ze świadczeniami rentowymi.

Instytucje wskazane powyżej, istniejące obok umowy dożywocia uregulowanej w k.c., z jednej strony pozwalały na zaspokojenie potrzeb finansowych rolników, z drugiej zaś nie zawierały postanowień regulujących sytuację osób starszych, które po przekazaniu gospodarstwa rolnego pozostawały w konflikcie z następcą. Wskazania wymaga, że zarówno ustawa o zaopatrzeniu emerytalnym rolników, jak i ustawa o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin nie przewidywały możliwości rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy. W konsekwencji zachowanie trwałości przekazania gospodarstwa w sytuacjach konfliktowych nie wypełniało podstawowego celu tych instytucji, jakim było zapewnienie stabilnej i spokojnej starości.

Należy wspomnieć, że pomimo atrakcyjności nowej formy przekazania gospodarstwa rolnego, umowa dożywocia nadal znajdowała zastosowanie na wsi polskiej, np. w przypadku, gdy rolnik chciał przekazać gospodarstwo rolne osobom, które nie spełniały wymogów określonych w ustawie. Jak wyżej wskazano, ustawa z 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym

⁴⁷ *Ibidem*, s. 233.

⁴⁸ *Ibidem*.

⁴⁹ *Ibidem*.

oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin oraz ustawa z 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin wprowadziły bowiem ograniczony krąg osób – następców, którym rolnik mógł przekazać gospodarstwo rolne celem uzyskania świadczenia emerytalnego lub rentowego. Natomiast w sytuacji braku następcy rolnik mógł przekazać swoje gospodarstwo rolne jedynie państwu. Nie bez znaczenia było także to, że dla przekazania gospodarstwa następcy nie wystarczyło, aby posiadał on kwalifikacje do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Musiał spełniać szereg innych przesłanek, w tym odnoszących się do jego stanu zdrowia czy wieku⁵⁰. Tak więc zakres podmiotowy umowy przekazania gospodarstwa był ograniczony w stosunku do umowy o dożywocie, albowiem w instytucji dożywocia nie występują ograniczenia podmiotowe, a jedynie konieczność przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę. W związku z tym nabywcą nieruchomości może być osoba obca w stosunku do dożywotnika, choć w rzeczywistości w pierwszej kolejności dożywotnik, ze względu na więzi łączące go z rodziną oraz zapewnienie dzięki nim spokojnej starości, zawiera umowę o dożywocie z osobą pochodzącą z jej grona.

Wymóg skorzystania z umowy dożywocia występował także, gdy rolnik chciał zakończyć swoją działalność gospodarczą, a nie spełniał warunków niezbędnych do uzyskania renty bądź emerytury⁵¹. Istotne znaczenie ma fakt, że w k.c. ustawodawca nie uzależnił zawarcia umowy o dożywocie od spełnienia warunku zakończenia działalności rolniczej, co stanowi z pewnością pozytywny aspekt zawierania umowy dożywocia i występowania jej w obrocie prawnym. Ponadto jest to rozwiązanie, które należy uznać za racjonalne.

Instytucja umowy dożywocia w odróżnieniu od umowy przekazania gospodarstwa następcy ma charakter odpłatny. Oznacza to, że rolnik, przekazując gospodarstwo rolne, nie mógł domagać się od następcy jakichkolwiek świadczeń tytułem ekwiwalentu za dokonaną czynność prawną. Z założenia instytucji rolnik uzyskiwał bowiem niezbędne środki utrzymania od państwa, nie mógł więc zgłaszać wobec następcy roszczeń co do rozmiaru wypłacanych świadczeń⁵².

Z przedstawionych regulacji wynika także, że zasięg umowy przekazania gospodarstwa jest znacznie węższy od umowy o dożywocie. Przekazaniem mogą być objęte tylko nieruchomości wchodzące w skład gospodarstwa rolnego, w przypadku zaś umowy

⁵⁰ A. Lichorowicz, *Prawo dożywocia...*, s. 149.

⁵¹ *Ibidem*, s. 153.

⁵² *Ibidem*, s. 149.

o dożywocie przedmiotem jej mogą być wszystkie rodzaje nieruchomości. Dożywocie polega na zbyciu własności nieruchomości, natomiast przekazaniem na rzecz następcy objęte są nieruchomości stanowiące nie tylko własność rolnika, ale także będące w jego posiadaniu samoistnym, a nawet zależnym⁵³.

Założeniem umowy przekazania gospodarstwa rolnego było zapewnienie niepodzielności przekazywanego gospodarstwa rolnego, nieodpłatność i nieodwracalność przekazania, a zatem – w pewnych sytuacjach – była to jedyna możliwa forma zmiany generacji w rolnictwie przy równoczesnym zabezpieczeniu minimum egzystencji starszych rolników. Istotne znaczenie ma fakt, że w przypadku umowy dożywocia nie ma warunku zaprzestania działalności rolniczej.

2. Umowa dożywocia w aspekcie zmian ustrojowych w Polsce po 1989 r.

W celu kompleksowego przedstawienia problematyki dotyczącej umowy dożywocia i jej funkcji alimentacyjnej konieczne jest odniesienie się do zmian ustrojowych i społecznych jakie miały miejsce w Polsce po 1989 r. Transformacja systemowa, zmiana składu społeczno-zawodowego wsi oraz otoczenia w rolnictwie spowodowała, że zaistniała potrzeba poszukiwania lepszych rozwiązań zabezpieczających interesy osób starszych, szczególnie żyjących w środowisku wiejskim. Wprawdzie, jak już wspomiano, ludność mieszkająca na wsi została objęta systemem ubezpieczeniowym, który miał stanowić odrębne rozwiązanie wobec uregulowanej w k.c. umowy o dożywocie, lecz problemy ludzi starszych na wsi i słabość istniejącej tam infrastruktury socjalnej i gospodarczej utrudniały zaspokajanie ich usprawiedliwionych potrzeb⁵⁴. Bezrobocie i spadek dochodów rolniczych nie ułatwiały zabezpieczenia spokojnej starości w ramach rodziny, prowadzenie zaś działalności rolniczej przez osoby w podeszłym wieku stanowiło barierę rozwoju rolnictwa. Wprawdzie przekazywanie gospodarstw rolnych następcom w trybie rolniczych ustaw ubezpieczeniowych przyczyniło się do obniżenia przeciętnego wieku rolników, ale proces ten, z uwagi na konieczność przebudowy struktury agrarnej, wymagał szybszych zmian⁵⁵. Jednocześnie rozwiązywanie problemów ludzi starszych na wsi miało nie tylko wymiar ludzki i humanitarny, lecz także gospodarczy.

⁵³ *Ibidem*, s. 148.

⁵⁴ R. Budzinowski, *Problemy ludzi starszych na wsi w aspekcie prawnym*, RPEiS 1999, R. LXI, z. 1, s. 199.

⁵⁵ *Ibidem*, s. 200.

W środowisku wiejskim szczególne znaczenie ma zabezpieczenie spokojnej starości ze strony najbliższych członków rodziny, którzy stanowią naturalne, materialne i emocjonalne oparcie dla ludzi starych. Rola rodzinnego sposobu zabezpieczenia starości ponownie wzrosła ze względu na postępujący proces starzenia na wsi oraz słabość rolnictwa i jego otoczenia⁵⁶. W związku z tym z jednej strony należyte zabezpieczenie jest uzależnione od potencjału gospodarstwa, z drugiej strony jednak od stosunków osobowych w rodzinie.

Problemy osób starszych uwidaczniają się szczególnie na tle zmiany pokoleniowej w rolnictwie. Aby osoba starsza mogła przekazać gospodarstwo rolne na rzecz osoby młodej, w ustawie z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników⁵⁷ wprowadzono instytucję umowy z następcą. Zgodnie z treścią art. 84 rolnik będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego, zawierając umowę z następcą, zobowiązuje się przenieść na osobę młodszą od niego o co najmniej piętnaście lat (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie gospodarstwa rolnego z chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie. Wskazania wymaga, że umowa z następcą może zawierać także inne postanowienia, w szczególności dotyczące wzajemnych świadczeń stron przed i po przeniesieniu przez rolnika własności gospodarstwa rolnego na następcę, co jednocześnie umożliwia dodatkowe zabezpieczenie osoby starszej.

Należy zauważyć, że umowa z następcą nie przenosi własności (udziału) ani też posiadania gospodarstwa rolnego na następcę, a jedynie zawiera jednostronne zobowiązanie się rolnika do zawarcia w przyszłości w celu wykonania umowy z następcą drugiej umowy, na podstawie której dojdzie do przeniesienia własności nieruchomości. Jednak, aby umowa z następcą, mająca charakter prawny umowy przedwstępnej, wywoływała swój skutek i przyznawała uprawionemu roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, musi być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Jeżeli rolnik odmawiałby uczynienia zadość ciążącemu na nim obowiązкови przeniesienia własności i posiadania gospodarstwa rolnego, wówczas następcy przysługiwałoby prawo do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej na drodze sądowej. Zastrzeżenie tej szczególnej formy dotyczy także umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego na następcę, czyli umowy w celu wykonania umowy z następcą.

⁵⁶ *Ibidem*, s. 201.

⁵⁷ Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, tekst jednolity Dz.U. 2016, poz. 277 ze zm.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 lutego 1997 r.⁵⁸ wyraził pogląd, iż z treści art. 84 i 85 ustawy z 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników wynika, że uregulowana w tych przepisach umowa ma w założeniu konstrukcję dwustopniową. Pierwszym jej etapem jest tzw. umowa z następcą, zgodnie z którą rolnik zobowiązuje się przenieść na osobę młodszą od niego o co najmniej 15 lat (następca) własność i posiadanie swojego gospodarstwa rolnego z chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie. Jest to czynność prawna o charakterze zobowiązującym. Drugim etapem realizującym zamiar stron jest umowa w celu wykonania umowy z następcą (przenoszona własność gospodarstwa rolnego), a więc mająca charakter rzeczowy. Wydaje się przy tym, że nie ma przeszkód formalnych, aby obie te umowy sformułowane zostały w jednym akcie notarialnym.

Nie sposób także pominąć, że w przypadku, gdy w umowie z następcą lub w umowie przenoszącej własność gospodarstwa rolnego na następcę (zawartej w wykonaniu umowy z następcą) nie postanowiono inaczej, rolnik po przeniesieniu własności gospodarstwa rolnego na następcę może żądać od niego świadczeń przewidzianych w art. 908 § 1 k.c., w zakresie uzasadnionym potrzebami rolnika i członków jego rodziny oraz warunkami majątkowymi i osobistymi następcy, z uwzględnieniem jego nakładu pracy w gospodarstwie rolnika i korzyści uzyskanych od rolnika przed objęciem gospodarstwa.

Ponadto zgodnie z treścią art. 88 ust. 2 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników, jeżeli rolnik przeniósł własność gospodarstwa rolnego na następcę przed nabyciem prawa do emerytury lub renty, a w umowie z następcą albo w umowie zawartej w celu wykonania tej umowy nie postanowiono inaczej, może on także żądać od następcy świadczeń pieniężnych w wysokości nieprzekraczającej połowy emerytury podstawowej miesięcznie do czasu nabycia prawa do emerytury lub renty.

Ustawodawca, w celu wzmocnienia pozycji rolnika, przyznał mu wyłączne prawo do rozwiązania zarówno umowy z następcą, jak również umowy zawartej w celu jej wykonania. W sposób jednoznaczny wynika z tego, że z żądaniem rozwiązania wskazanych umów nie może wystąpić następca, co tym samym może być przyjmowane, jako brak zapewnienia ochrony następcy w przypadku nieprawidłowego zachowywania się rolnika po zawarciu umowy z następcą lub umowy zawartej w celu przeniesienia własności gospodarstwa rolnego.

Odnosząc się do uprawnienia rolnika należy zauważyć, że w pierwszej kolejności rozwiązanie umów jest możliwie z przyczyn leżących wyłącznie po stronie następcy,

⁵⁸ Wyrok SN z dnia 19 lutego 1997 r., III CKN 9/97, LEX nr 50765.

a mianowicie w sytuacji, gdy następca bez usprawiedliwionych powodów nie podjął albo zaprzestał pracy w gospodarstwie rolnika, nie wywiązuje się z obowiązków przyjętych w umowie lub postępuje w taki sposób, że nie można wymagać od rolnika, aby spełnił obowiązki względem następcy (art. 87 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników). Natomiast innymi przyczynami stanowiącymi podstawę do rozwiązania umów z następcą są: uporczywe postępowanie wobec rolnika w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, dopuszczenie się względem rolnika albo jednej z najbliższych mu osób rażącej obrazy czci bądź umyślnego przestępstwa przeciwko życiu, zdrowiu albo wolności, lub uporczywe nie wywiązywanie się ze swych obowiązków względem rolnika wynikających z umowy lub z przepisów prawa (art. 89 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników).

Zdaniem SA w Łodzi, wyrażonym w wyroku z dnia 29 września 2015 r.⁵⁹, art. 89 ustawy z 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników przewidziany jest dla przypadków rażąco złego zachowania się następcy wobec rolnika. Stanowisko to jest generalnie słuszne, jednak oceny, czy w konkretnej sprawie mamy do czynienia z takim przypadkiem, należy dokonywać w odniesieniu do poczynionych ustaleń. Inny bowiem wydzźwięk będzie miało ublżanie, naruszanie nietykalności cielesnej czy zagrożenie dokonane w stosunku do młodej i zdrowej osoby, a inne, gdy adresatem takich zachowań będzie osoba starsza i schorowana. Oznacza to zatem, że do każdej sprawy dotyczącej rozwiązania umowy z następcą należy podchodzić w sposób indywidualny i dokonywać oceny, czy postępowanie następcy wobec rolnika można uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podobne stanowisko wyraził SA w Szczecinie w wyroku z dnia 14 maja 2015 r.⁶⁰, w którym wskazał, że mimo że wśród przesłanek wymienionych w art. 89 ustawy z 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników jest między innymi uporczywe postępowanie wobec rolnika w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, rażąca obraza czci, a nawet umyślne przestępstwo, to jednak ustawodawca wskazał na konieczność rozważenia interesów stron zgodnie z zasadami współżycia społecznego. Sąd ma więc rozważyć interes rolnika i interes następcy w świetle zasad współżycia tak, aby rozstrzygnięcie było najbardziej odpowiednie w danej konkretnej sytuacji. Podobnie do zagadnienia rozwiązania umowy z następcą odniósł się SA w Łodzi w wyroku z dnia 24 września 2013 r.⁶¹, wskazując, że sąd ma rozważyć interes rolnika i interes następcy w świetle zasad współżycia tak, aby rozstrzygnięcie było najbardziej odpowiednie w danej konkretnej sytuacji. Rozważenie

⁵⁹ Wyrok SA w Łodzi z dnia 29 września 2015 r., I ACa 414/15, LEX nr 1927619.

⁶⁰ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 14 maja 2015 r., I ACa 865/14, LEX nr 1788870.

⁶¹ Wyrok SA w Łodzi z dnia 23 września 2013 r., I ACa 448/13, LEX nr 1388854.

interesów stron w świetle zasad współzycia nie może się ograniczać do powtarzania ustawowych sformułowań, ale musi zawierać wskazanie konkretnych okoliczności, które sąd miał na uwadze, oraz odniesienie się do określonych zasad współzycia przyjętych w społeczeństwie. Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 15 października 2010 r.⁶² stwierdził, że nie może usprawiedliwiać rozwiązania umowy przekonanie, że następcą prowadzi gospodarstwo w sposób niezgodny z oczekiwaniami i nie zamierza stosować się do poleceń zbywcy. Również SN w wyroku z dnia 23 maja 2002 r.⁶³ wyraził stanowisko, że ostatecznej oceny zachowania następcy z punktu widzenia tych zasad powinien dokonać sąd. Rola sądu nie może ograniczać się tu do biernego rejestrowania ocen środowiskowych, gdyż powinien on być rzecznikiem i wyrazicielem etycznych ocen ogólnospołecznych. Zatem obowiązkiem sądu jest określenie, czy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy można uznać, że postępowanie strony jest naganne z punktu widzenia konkretnej normy etycznej (narusza konkretną zasadę współzycia społecznego).

Dokonując analizy umowy z następcą i umowy przenoszącej własność gospodarstwa rolnego na następcę należy stwierdzić, że z jednej strony wzmacnia ona pozycję rolnika poprzez przyznanie mu określonych uprawnień, lecz z drugiej strony zapewnia niewielką ochronę następcy, któremu przysługuje wyłącznie prawo do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej⁶⁴. Jeżeli rolnik zmarł przed wykonaniem umowy z następcą, który pracował w jego gospodarstwie co najmniej przez 5 lat, następcą może żądać wykonania tej umowy przez spadkobierców rolnika. Tak więc zapewnienie następcy ograniczonej ochrony w istniejącym stosunku prawnym z rolnikiem, przy jednoczesnym przyznaniu rolnikowi znacznej ochrony, nie jest dla następcy zadawalające i tym samym nie zachęca do zawierania umów przewidzianych przez ustawę o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Z praktyki notarialnej wynika także, że umowy z następcą są bardzo rzadko sporządzane. Spowodowane jest to tym, że instytucja ta nie została zaakceptowana przez społeczność wiejską, gdyż nie pasuje ona do mentalności rolników. Zdaniem R. Budzinowskiego przyczyną tego jest brak przymusu do jej zawierania. Nie może jednak tu być mowy o przymusie zawierania umów z następcą, gdyż należy szanować tradycję zakorzenioną w społeczeństwie polskim. Sporządzenie umowy z następcą, w przeciwieństwie do przekazania gospodarstwa rolnego według poprzednich ustaw, nie jest przesłanką

⁶² Wyrok SO w Gdańsku z dnia 15 października 2010 r., III Ca 758/10, LEX nr 1713712.

⁶³ Wyrok SN z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/10, LEX nr 57209.

⁶⁴ Art. 91 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników stanowi, że jeżeli z umowy z następcą nie wynika nic innego, do umowy tej stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o umowie przedwstępnej, z wyjątkiem art. 390 § 1 k.c.

uzyskania przez rolnika emerytury lub renty⁶⁵. Przyczyną jest także indywidualizm rolników, który przejawia się w braku tradycji szerokiej, sformalizowanej współpracy rolnika z przyszłym następcą (spadkobiercą). W literaturze przedmiotu wskazano, że w Polsce dopuszczenie do pracy w gospodarstwie rolnym ma przede wszystkim charakter faktyczny i nie występuje współpraca pomiędzy rodzicami a dziećmi w celu prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego⁶⁶.

W zakresie formy przeniesienia przez osobę własności gospodarstwa rolnego swoje stanowisko wyraził SN w postanowieniu z dnia 20 listopada 2013 r.⁶⁷, w którym wskazał, że ustawa z 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników przyjmuje jako zasadę, że przesłanką wypłaty rolnikowi należnej emerytury lub renty jest wyzbycie się przez niego własności i posiadania gospodarstwa rolnego. Przeniesienie własności gospodarstwa może jednak nastąpić także na podstawie uregulowanych w k.c. umów darowizny lub dożywocia, albo na podstawie odrębnego typu umowy nazwanej, określonej w art. 84 i 85 ustawy jako umowa z następcą i umowa w celu wykonania umowy z następcą (umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy). Podobne stanowisko wyraził SA w Poznaniu w wyroku z dnia 18 marca 2015 r.⁶⁸, w którym uznał, że ustawa z 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników pozostawia wybór rodzaju umowy prowadzącej do wyzbycia się gospodarstwa rolnego stronom tej umowy. Mogą je stanowić umowy określone w tej ustawie jako umowy z następcą (art. 84 i 85) lub przewidziane w k.c. umowy darowizny i dożywocia.

Tak więc możliwość zawierania przez rolników umów dożywocia stanowi swego rodzaju ożywienie umowy dożywocia po okresie wypierania jej z obrotu rolnego w momencie stworzenia przez ustawodawcę systemu emerytalno-rentowego. System ten miał i ma wpływ na dalsze społeczne oddziaływanie, jak również na model umowy o dożywocie⁶⁹.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym wzrost występowania umowy dożywocia związany jest z wprowadzeniem regulacji pozwalającej na umowne przekazanie gospodarstwa rolnego w drodze zawartej umowy dożywocia za rentę strukturalną, czyli miesięczne świadczenie pieniężne. Zgodnie z art. 7 i art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie⁷⁰, przez przekazanie gospodarstwa rolnego

⁶⁵ R. Budzinowski, *Problemy ludzi...*, s. 205.

⁶⁶ A. Lichorowicz, [w:] M. Błażejczyk (red.), *Zmiana generacji w gospodarstwach rolnych. Studium społeczno-prawne*, Wrocław 1979, s. 54.

⁶⁷ Postanowienie SN z dnia 20 listopada 2013 r., I CSK 218/13, LEX nr 1399855.

⁶⁸ Wyrok SA w Poznaniu z dnia 18 marca 2015 r., I ACa 1217/14, LEX nr 1934484.

⁶⁹ J. Mikołajczyk, *Pozycja prawna rolnika w świetle skutków rzeczowych i obligacyjnych umowy dożywocia – wybrane zagadnienia*, „Rejent” 2006, nr 7–8, s. 126.

⁷⁰ Ustawa z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie, Dz.U. 2001, Nr 52, poz. 539 ze zm.

w drodze umowy należy rozumieć odpłatne bądź nieodpłatne przeniesienie własności gruntów wchodzących w jego skład na rzecz osoby fizycznej, prawnej bądź jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, jak również przejęcie tych gruntów na własność Skarbu Państwa w drodze decyzji prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Umowa o przekazaniu gospodarstwa rolnego zawiera zatem ograniczenia podmiotowe, albowiem może być ona zawarta z osobą fizyczną będącą rolnikiem, posiadającą kwalifikacje rolnicze i nie mającą ustalonego prawa do emerytury lub renty z ubezpieczenia społecznego lub zaopatrzenia emerytalnego, jak również z osobą prawną albo jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, jeżeli działalność rolnicza należy do zakresu jej działania.

W myśl przepisów ustawy o rentach strukturalnych w rolnictwie⁷¹ prawo do renty strukturalnej przysługuje rolnikowi, który spełni warunki określone w art. 3 ust. 1, w tym zaprzestał prowadzenia działalności rolniczej i przekazał gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni wynoszącej co najmniej 3 ha. Jednak w celu spełnienia warunku przekazania gospodarstwa rolnego grunty wchodzące w skład tego gospodarstwa muszą być przekazane na powiększenie jednego lub kilku gospodarstw już istniejących, powierzchnia zaś powiększonego gospodarstwa nie może być mniejsza niż 15 ha. W związku z tym ustawa, w odróżnieniu od umowy dożywocia, zawiera ograniczenia przedmiotowe, gdyż odnosi się do przekazania gospodarstwa rolnego w zamian za rentę strukturalną posiadającego odpowiednią powierzchnię.

Natomiast w sytuacji, gdy rolnik nie ma możliwości przekazania całości lub części gospodarstwa rolnego z powodu braku spełnienia wyżej wskazanych warunków, wówczas na jego wniosek nieruchomości wchodzące w skład tego gospodarstwa przejmuje nieodpłatnie na własność Skarb Państwa. Przejęcie nieruchomości następuje w drodze decyzji wydanej przez prezesa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Odnosząc się do zasadniczej formy przekazania gospodarstwa rolnego w zamian za rentę strukturalną należy wskazać, że dyspozycja art. 7 ust. 2 ustawy o rentach strukturalnych w rolnictwie wprost wskazywała, że przekazanie gospodarstwa rolnego może nastąpić w drodze umowy darowizny i umowy dożywocia. Zdaniem jednak R. Budzinowskiego, poza umowami o dożywocie, darowizny, sprzedaży, nie można także wykluczyć przekazania gospodarstwa rolnego za rentę strukturalną w formie umowy z następcą o charakterze

⁷¹ Zob. D. Milanowska, *Renty strukturalne jako instrument prawny wspólnej polityki rolnej Unii Europejskiej*, Warszawa 2012, s. 52 i nast.

rozporządzającym (tzw. umowa wykonawcza – w celu wykonania umowy z następcą), jeżeli będą spełnione warunki do uzyskania tego świadczenia⁷².

Ponadto konieczne jest, aby gospodarstwo rolne stanowiło własność rolnika lub jego małżonka, lub współwłasność małżonków przez okres co najmniej ostatnich 5 lat przed złożeniem wniosku o przyznanie renty strukturalnej.

3. Powstanie stosunku prawnego dożywocia

Umowa o dożywocie to konsensualna czynność prawna. Taki sam charakter ma ona w przypadku, gdy przybiera postać czynności zobowiązująco-rozporządzającej. Zgodnie z treścią art. 910 § 1 k.c. przeniesienie własności nieruchomości w drodze zawartej umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Stosunek dożywocia nie może zatem powstać ani przed przeniesieniem własności nieruchomości, ani po dokonaniu zmian własnościowych. Ponadto ustawodawca w treści art. 910 § 1 k.c. w sposób wyraźny wskazał także, że do obciążenia nieruchomości prawem dożywocia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych. Oznacza to, że dożywocie nie jest prawem rzeczowym, a umowa o dożywocie posiada charakter umowy zobowiązaniowej. W konsekwencji zawarcie umowy dożywocia powoduje automatyczne powstanie stosunku o charakterze rzeczowym, a strony umowy nie mogą pozbawić jej tego charakteru, jeżeli własność nieruchomości przeszła na zobowiązanego. Do powstania stosunku dożywocia wystarczające jest stwierdzenie, że zawarta umowa przenosi własność nieruchomości w zamian za świadczenia przewidziane w art. 908 k.c. Takie sformułowanie jest wystarczającą przesłanką do powstania uprawnień wynikających z umowy dożywocia. Tym samym zbyteczne jest zawieranie w umowach dożywocia sformułowań, że nabywca „ustanawia prawo dożywocia” bądź „obciąża nieruchomość prawem dożywocia” z uwagi na fakt, że z chwilą zawarcia umowy prawo dożywocia powstaje z mocy prawa⁷³. Podobnie za zbyteczne należy uznać często spotykane w treści umów o dożywocie sformułowanie „zbywca przenosi własność nieruchomości na nabywcę, a nabywca własność tę przyjmuje” ze względu na to, że istotą samej umowy o dożywocie jest przeniesienie własności nieruchomości. Prawo dożywocia jest obciążeniem o charakterze bezwzględny na prawie własności nieruchomości i jest skuteczne *erga omnes*,

⁷² R. Budzinowski, [w:] A. Stelmachowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2003, s. 135.

⁷³ S. Madaj, *Umowy o dożywocie pod rządem Kodeksu cywilnego*, NP 1966, nr 3, s. 333.

w szczególności w odniesieniu do aktualnego właściciela, ale też przyszłych właścicieli tej nieruchomości⁷⁴. Ponadto wywiera ono skutek nie tylko wobec stron i osób bliskich zbywcy nieruchomości, na rzecz których prawo dożywocia zostało zastrzeżone, ale wobec wszystkich innych osób⁷⁵.

Umowa o dożywocie może także kreować stosunek prawny o charakterze wyłącznie obligacyjnym. Jednak w przypadku zawarcia takiej umowy nie wywołuje ona skutku rzeczowego w postaci przeniesienia własności nieruchomości, nie powstaje także prawo dożywocia w rozumieniu *quasi* prawa rzeczowego⁷⁶. Dla powstania skutków o charakterze rzeczowym umowy o dożywocie niezbędne jest zawarcie drugiej umowy przenoszącej własność nieruchomości i ustanawiającej tym samym prawo dożywocia.

Umowa dożywocia, z uwagi na fakt, że w swojej treści zawiera zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości, zgodnie z treścią art. 158 k.c., wymaga sporządzenia w formie aktu notarialnego. W przeciwieństwie zatem do k.z., który w treści art. 600 w sposób wyraźny zastrzegał szczególną formę dla umowy dożywocia, k.c. nie zawiera przepisu zastrzegającego wymaganej formy aktu notarialnego dla samej umowy dożywocia. Obecnie obowiązek przestrzegania formy aktu notarialnego umowy o dożywocie wynika z odwołania do treści art. 158 k.c.

Bez wątplenia wymagana forma aktu notarialnego odnosi się do umów wywierających skutki zobowiązująco-rzeczowe. Natomiast umowa o dożywocie zawarta bez zachowania wymaganej formy może być prawnie skuteczna tylko jako umowa przedwstępna i to przy założeniu, że jej treść czyniłaby zadość wymaganiom art. 389 k.c. Jednakże nawet w takiej sytuacji brak formy aktu notarialnego wyłącza możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), umożliwiając stronie uprawnionej jedynie wystąpienie z roszczeniem o naprawienie szkody (art. 390 § 1 k.c.)⁷⁷.

Brak zachowania formy aktu notarialnego powoduje nieważność zawartej umowy z mocy art. 58 § 1 k.c., a zatem forma zastrzeżona dla umowy dożywocia ma charakter formy *ad solemnitatem*. W związku z tym wszelkie zawarte umowy, tzw. dobrowolne, są dotknięte bezwzględną nieważnością. Pomimo bezwzględnej nieważności umowy o dożywocie,

⁷⁴ J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 1608.

⁷⁵ S. Dmowski, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2009, s. 981.

⁷⁶ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 49.

⁷⁷ Wyrok SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, LEX nr 405604.

zawartej bez przepisanej prawem formy aktu notarialnego, jej strony z reguły podejmują takie działania, jakby umowa była prawnie skuteczna. Przystąpienie do wykonywania umowy dożywocia, czyli objęcie w posiadanie nieruchomości przez nabywcę i świadczenie przez niego świadczeń na rzecz dożywotnika, pozostaje jednak okolicznością relewantną dla bezwzględnej nieważności czynności prawnej i nie może ona być w ten sposób sanowana. Nieformalne umowy o dożywocie stanowią jednak źródło braku pewności pozycji prawnej stron zawierających umowę. W każdym bowiem momencie może ona zostać rozwiązana, co z punktu widzenia gospodarczego i społecznego nie zawsze jest korzystne. Z jednej strony przekazana nieruchomość staje się ponownie własnością podmiotu, który z reguły nie jest w stanie dokonywać jej prawidłowego zarządu, z kolei dożywotnik zostaje pozbawiony niezbędnych świadczeń.

Zachowanie formy aktu notarialnego przy zawieraniu umowy dożywocia wymagane jest także w odniesieniu do umowy dożywotnich świadczeń wraz z utrzymaniem uregulowanej w k.c. ros.⁷⁸. Umowa ta dodatkowo wymaga rejestracji państwowej. Zgodnie z treścią art. 551 ust. 1 k.c. płatnik wynajęcia (zobowiązany z umowy dożywocia) nabywa własność nieruchomości dopiero po rejestracji umowy. Niezachowanie formy notarialnej oraz brak jej rejestracji powoduje nieważność umowy. W przypadku, gdy strona umowy umiera po zawarciu umowy w formie notarialnej, a przed dokonaniem jej państwowej rejestracji, umowę taką traktuje się jako nieważną i nie podlega ona rejestracji. Natomiast we włoskim systemie prawnym, umowa renty dożywotniej dla swojej ważności wymaga formy pisemnej *ad substantiam*, zaś w przypadku, gdy źródłem renty dożywotniej jest umowa darowizny wymagane jest sporządzenie dokumentu urzędowego⁷⁹.

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną regulację prawną mającą związek z dożywociem. Ustawą z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁸⁰ uwłaszczono wszystkich nieformalnych nabywców gospodarstw rolnych. Negatywne skutki tej ustawy odczuwane są do dziś, chociażby w postaci spraw w sądach powszechnych dotyczących uregulowania stosunków własnościowych zachwianych tą ustawą. Zgodnie z treścią art. 8 tej ustawy skutek uwłaszczenia został rozciągnięty także do

⁷⁸ N. Razkazowa, [w:] J. Tołstoj (red.), N. Razkazowa (red.), *Graždanskoje prawo*, t. II, Moskwa 2012, s. 171.

⁷⁹ G. Pescatore, C. Ruperto, [w:] M. Barbuto, U. Bellini, G. Capo, L. Delli Priscoli, M. Delli Priscoli, G. Finochiaro, L. Panzani, V. Pescatore, R. Rordorf, L. Rovelli, S. Ruerto, M.R. San Giorgio, G. Servello, H. Simonetti, L. Tria, R. Triola, *Codice Civile, Annotato Con La Giurisprudenza Della Corte Costituzionale, Della Giurisdizioni Amministrative Superiori, Tomo II (Artt. 1470-2969)*, Milano 2007, s. 3138.

⁸⁰ Ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Dz.U. 1971, Nr 27, poz. 250 ze zm.

nieformalnych stosunków dożywocia. Dożywotnicy i ewentualne bliskie żyjące im osoby nabyli z mocy prawa uprawnienia dożywotnie⁸¹. Znalazło to potwierdzenie w wyroku SN z dnia 14 lutego 1975 r.⁸², w którym wyraził on pogląd, iż faktycznie wykonana, aczkolwiek ze względu na brak formy nieważna, umowa o dożywocie, zawarta przez strony przed wejściem w życie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r., staje się z mocy prawa z dniem wejścia jej w życie ważną umową o dożywocie, która wywiera skutek w postaci przeniesienia własności nieruchomości rolnej oraz powstania prawa dożywocia, do której stosuje się odpowiednio przepisy k.c.

Natomiast dla ważności umowy dożywocia nie jest wymagane dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Wynika to z faktu, że wpis taki nie ma charakteru konstytutywnego, a prawo dożywocia powstaje na podstawie umowy. Tym samym bezprzedmiotowe są zastrzeżenia zawierane w treści aktów notarialnych ustanawiających umowę dożywocia, że nabywca nieruchomości wyraża zgodę na wpis prawa dożywocia do księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości zbywanej w zamian za świadczenia dożywotnie. Osobiste prawa w postaci dożywocia uzyskują skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po ujawnieniu dożywocia w księdze wieczystej (art. 17 u.k.w.h.)⁸³. Należy także wskazać, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko prawu dożywocia (art. 7 pkt 2 u.k.w.h.). W tym zakresie stanowisko wyraził także SN w wyroku z dnia 12 sierpnia 1999 r.⁸⁴, który wskazał, że przepis art. 7 pkt 2 u.k.w.h. wyłącza rękojmię przeciwko dożywociu, co oznacza, że skoro dożywocie powstaje niezależnie od wpisu, to nabywca własności nieruchomości nie może powoływać się na rękojmię przeciwko dożywociu tzn. dowodzić, iż nabył nieruchomość bez obciążenia dożywociem, skoro nie była ona ujawniona w księdze wieczystej. Zdaniem T. Czecha⁸⁵ wyłączenie działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest związane z pełnieniem przez dożywocie funkcji alimentacyjnej, polegającej na zapewnieniu uprawnionemu utrzymaniu do końca życia oraz ochrony podstawowych interesów osobistych i majątkowych dożywotnika.

Na tle rozważań dotyczących w jakiej formie powinna zostać zawarta umowa o dożywocie, powstaje zagadnienie odnoszące się do zawarcia umowy o zmianę, uzupełnienie

⁸¹ S. Dmowski, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości*, Warszawa 1997, s. 462.

⁸² Wyrok SN z dnia 14 lutego 1975 r., I CR 811/74, LEX nr 7660.

⁸³ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. 2013, poz. 707 ze zm.

⁸⁴ Wyrok SN z dnia 12 sierpnia 1999 r., I CKN 118/98, LEX nr 1216909.

⁸⁵ T. Czech, *Art. 7 ustawy o księgach wieczystych i hipotece* (pkt 33), [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz* [online], Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, <http://sip.lex.pl/#/komentarz/587618447/415887>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

lub rozwiązanie dożywocia. Należy zadać pytanie: czy tego typu umowy dla swojej ważności wymagają zachowania formy aktu notarialnego? Odpowiedzi na tak postawione pytanie należy szukać w treści art. 77 k.c. Zgodnie z jego dyspozycją wszystkie czynności prawne, które pozostają w związku z uprzednio zawartą umową, wymagają zachowania takiej formy, jaką ustawa przewidziała w celu jej zawarcia. W odniesieniu do czynności prawnych zawartych w zwykłej formie pisemnej, ich zmiana, uzupełnienie lub rozwiązanie objęte zostało nakazem formy pisemnej *ad probationem*. Wprawdzie umowa o dożywocie dla swojej ważności wymaga zachowania formy pisemnej *ad solemnitatem*, jednak w literaturze przedmiotu zgodnie przyjmuje się, że akt notarialny stanowi kwalifikowaną postać formy pisemnej, a tym samym dyspozycja art. 77 k.c. znajduje także zastosowanie do aktu notarialnego⁸⁶. W związku z tym wszelkie czynności prawne dotyczące uprzednio zawartej umowy, która dla swojej ważności wymagała zachowania formy aktu notarialnego, wywierają przewidziane prawem skutki w przypadku zachowania formy pisemnej *ad probationem*. Dla rozważanego problemu ważne znaczenie odgrywa także fakt, że formę aktu notarialnego dla umowy o dożywocie statuuje wyłącznie art. 158 k.c. Zastrzeżenie formy aktu notarialnego w odniesieniu do dożywocia ma zatem jedynie charakter ogólny. Treść art. 158 k.c. znajduje bowiem zastosowanie do wszystkich umów przenoszących własność nieruchomości. Umowa o dożywocie dla swojej ważności wymaga zatem zachowania formy aktu notarialnego wyłącznie z tego względu, że zobowiązuje do przeniesienia własności nieruchomości. Należy zatem stwierdzić, że zmiana, uzupełnienie czy też rozwiązanie umowy o dożywocie powinno nastąpić w formie aktu notarialnego wyłącznie w sytuacji, gdy forma ta wynika z przepisu prawa, a zatem strony zawierają umowę, o której mowa w art. 158 k.c. Zatem w przypadku gdyby strony umowy, w uzupełnieniu łączącej je umowy o dożywocie, chciały przez kolejną czynność prawną obciążyć własność przekazanej nieruchomości dodatkowo użytkowaniem bądź służebnością, to powinny to zrobić z zachowaniem formy aktu notarialnego z uwagi na treść art. 245 k.c., który bezpośrednio odwołuje się do przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości, w tym art. 158 k.c.

Natomiast wszelkie czynności prawne, które mają za przedmiot zmianę lub uzupełnienie umowy dożywocia w zakresie odnoszącym się do obowiązków nabywcy nieruchomości względem dożywotnika bez wpływu na skutki rzeczowe umowy dożywocia, dla swojej ważności nie wymagają zachowania formy przewidzianej w art. 158 k.c. Umowy

⁸⁶ S. Buczkowski, [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga Trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 1972, s. 908.

tego typu dla swojej ważności wymagają wyłącznie zachowania formy pisemnej *ad probationem*.

Ustanowienie dożywocia nie ma prawnego znaczenia przy rozporządzaniu obciążoną nieruchomością. Przepis art. 910 § 2 k.c. przewiduje możliwość zbycia przez właściciela nieruchomości obciążonej prawem dożywocia. Obciążenie nieruchomości prawem dożywocia nie wyłącza, a nawet nie ogranicza możliwości rozporządzania nią przez jej aktualnego właściciela, zarówno odpłatnie, jak też w drodze zawartej umowy darowizny. Dopuszczalność zbycia takiej nieruchomości nie jest także uzależniona od wyrażenia przez dożywotnika zgody na jej zbycie⁸⁷. Nabywca nieruchomości ponosi odpowiedzialność nie tylko rzeczową, ale i osobistą za świadczenia tym prawem objęte, za wyjątkiem sytuacji, gdy stały się one wymagalne w czasie, kiedy nieruchomość nie była jego własnością. Charakterystyczną cechą dla tego typu umów jest to, że nabywca nieruchomości staje się dłużnikiem z mocy samego prawa, a nie przez czynność przejęcia długu⁸⁸. Ograniczenie prawa właściciela do rozporządzenia nieruchomością nie jest zatem konieczne dla ochrony uprawnień dożywotnika, albowiem bez względu na rodzaj sukcesji nabywca nieruchomości obciążonej tym prawem staje się z mocy prawa podmiotem obowiązków odpowiadających prawu dożywocia⁸⁹. Natomiast w przypadku, gdy dojdzie do zniesienia współwłasności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, obciążenie utrzymuje się na wszystkich powstałych w wyniku podziału nieruchomościach.

Obok ustanowienia umowy o dożywocie w drodze czynności prawnej w orzecznictwie⁹⁰ i doktrynie⁹¹ wskazuje się także na możliwość ustanowienia dożywocia w drodze orzeczenia sądowego. Możliwość wydania przez sąd orzeczenia, które uchyla konieczność zachowania formy aktu notarialnego, istnieje w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest zniesienie współwłasności bądź dział spadku obejmujących nieruchomości⁹². Orzeczenie sądu jest jednak uzależnione od złożenia zgodnego wniosku przez wszystkich współwłaścicieli bądź spadkobierców. Podobne stanowisko wyraził SN w wyroku z dnia 4 października 2000 r.⁹³, który uznał, że w wyjątkowych wypadkach, ale za zgodą

⁸⁷ Postanowienie SN z dnia 12 października 1973 r., III CRN 194/73, LEX nr 4878.

⁸⁸ S. Madej, *Umowa o dożywocie...*, s. 333.

⁸⁹ J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 1608.

⁹⁰ Wyrok SN z dnia 15 listopada 1968 r., III CRN 257/68, OSP 1970, Nr 1, poz. 5.

⁹¹ J.S. Piątkowski, *Glosa aprobująca do wyroku SN z dnia 15 listopada 1968 r.*, III CRN 257/68, OSPiKA 1970, nr 1, poz. 5.

⁹² Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 8, Warszawa 2011, s. 618.

⁹³ Wyrok SN z dnia 4 października 2000 r., III CKN 733/00, LEX nr 52779.

uprawnionego i zobowiązanego, dopuszczalne jest określenie spłat lub dopłat wyrównujących wysokość udziału w przedmiocie współwłasności, także w innej niż świadczenie pieniężne formie, w szczególności przez zastosowanie w drodze analogii art. 908 k.c. Oznacza to, że dożywocie może powstać nie tylko w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, ale także orzeczenia sądowego. Jednakże istotną różnicą stosunku dożywocia powstałego wskutek prawomocnego orzeczenia sądowego jest niedopuszczalność jego rozwiązania, a zatem nie znajduje wówczas zastosowania art. 913 § 1 k.c. Zdaniem SN rozwiązanie w takiej sytuacji dożywocia byłoby z jednej strony sprzeczne z celem i istotą zniesienia współwłasności i działu spadku, jakimi są ostatecznie wyjście ze stanu niepodzielności i stabilizacja stosunków własnościowych, z drugiej zaś strony oznaczałoby uchylene prawomocnego orzeczenia podziałowego, do czego nie ma żadnej podstawy procesowej⁹⁴. Zgodnie z treścią art. 913 § 1 k.c. rozwiązanie umowy dożywocia może nastąpić jedynie w drodze prawomocnego orzeczenia sądowego. W związku z tym dopuszczenie możliwości rozwiązania przez sąd stosunku dożywocia powstałego w wyniku orzeczenia sądowego spowodowałoby wydanie orzeczenia uchylającego prawomocne orzeczenie wydane w innej sprawie o zniesienie współwłasności lub działu spadku, co nie znajduje podstawy prawnej i czyni takie działanie niemożliwym. Dlatego też przewidziana przez SN możliwość powstania dożywocia w drodze orzeczenia sądowego w konsekwencji ogranicza zarówno prawo dożywotnika, jak i zobowiązanego do rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Tym samym należy zastanowić się, czy sąd w takich sprawach nie powinien pouczać strony postępowania o konsekwencji prawnej powstania stosunku dożywocia w drodze orzeczenia sądowego. W praktyce pozwoliłoby to na świadome i zgodne z wolą stron podjęcie decyzji w zakresie zgodnego wniosku, na podstawie którego sąd ukształtowałby wzajemne prawa i obowiązki stron postępowania.

Zaprezentowane stanowisko SN znajduje aprobatę w doktrynie. Zdaniem J. S. Piątkowskiego spadkobiercy, w przypadku zawarcia ugody sądowej w sprawie dotyczącej działu spadku, dokonując podziału mogą wykorzystać w tym celu formę umowy dożywocia, która jest jedną z postaci umowy o przeniesienie własności nieruchomości, gdyż postanowienie wydane przez sąd opiera się wówczas na woli stron, które pragną zawarcia takiej właśnie umowy. Dlatego też istnieje podstawa do zastosowania w sprawie o dział spadku przepisów regulujących umowę dożywocia.

⁹⁴ *Ibidem.*

Odmienne stanowisko w zakresie możliwości powstania stosunku dożywocia w drodze orzeczenia sądowego wyraził SN w uchwale z dnia 5 kwietnia 1971 r., gdzie wprawdzie uznał, że w postanowieniu orzekającym o dziale spadku lub o zniesieniu współwłasności sąd może, na zgodny wniosek osób zainteresowanych, przyznać należne spłaty w postaci dożywotnich świadczeń w naturze⁹⁵, lecz z drugiej strony wskazał, że dożywocie, ze względu na swój złożony charakter, jak i dopuszczalność zmian co do skutków obligacyjnych oraz rzeczowych wynikających z umowy, stanowi odrębną instytucję przewidzianą w k.c., co uniemożliwia połączenie jej z innymi instytucjami kodeksowymi, a mianowicie zniesieniem współwłasności oraz działu spadku. W przypadku zniesienia współwłasności lub działu spadku przewidziane zostały spłaty mające na celu wyrównanie wysokości udziału we współwłasności, przez które należy rozumieć określoną kwotę pieniężną. Jednocześnie brakuje regulacji prawnych, które uniemożliwiałyby określenie innego sposobu uiszczenia spłat pod warunkiem, że obie strony wyrażą na to zgodę. Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale wskazał, że w takiej sytuacji, w drodze analogii, możliwe jest stosowanie do spłaty art. 908 k.c. regulującego stosunek dożywocia. Tym samym SN przewidział możliwość przyznania uprawnionemu spłaty odpowiednich świadczeń w naturze określonych w art. 908 § 1 k.c. Ponadto uznał, że możliwe jest wydzielenie – w celu zapewnienia środków utrzymania współwłaścicielowi lub współspadkobiercy będącemu w podeszłym wieku – działki ziemi do dożywotniego użytkowania, zaliczając wartość tego użytkowania na należną mu spłatę, a także ustanowienie służebności mieszkania lub innej służebności osobistej⁹⁶.

Powstanie stosunku dożywocia w drodze orzeczenia sądowego nie spotkało się z aprobatą przedstawicieli doktryny⁹⁷. Zdaniem E. Kremer w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności lub działu spadku sąd nie może określić spłaty w postaci dożywocia w rozumieniu art. 908 k.c. W pierwszej kolejności wskazuje ona, że dożywocie zarówno ze względu na swój złożony charakter, jak i dopuszczalność zmian co do skutków obligacyjnych i rzeczowych wynikających z umowy, stanowi odrębną instytucję przewidzianą w k.c. i w żadnym wypadku nie da się jej wtłoczyć w ramy innych odmiennych z kolei

⁹⁵ Uchwała SN z dnia 5 kwietnia 1971 r., III CZP 12/71, LEX nr 1281.

⁹⁶ Postanowienie SN z dnia 15 listopada 1968 r., III CRN 257/68, LEX nr 6415.

⁹⁷ Zob. E. Kremer, *W kwestii spłat z gospodarstwa rolnego ustalonych formie świadczeń naturalnych*, Pal. 1990, z. 4–5, s. 30; E. Janeczko, *Praktyka państwowych biur notarialnych w zakresie umów o dożywocie i rentę oraz umów darowizny zawierającej obciążenia*, „Zeszyty Problemowo-Analityczne Ministerstwa Sprawiedliwości” 1972, nr 22, s. 79 cyt. za E. Kremer, *W kwestii spłat...*, s. 30; S. Flasiński, *Spłata czy dożywocie*, „Gazeta Prawnicza” 1978, nr 22, s. 5.

instytucji kodeksowych, jakimi są zniesienie współwłasności i dział spadku. Instytucje te nie przewidują bowiem możliwości korzystania z instytucji dożywocia⁹⁸. Argumentem przemawiającym przeciwko jest także cel jakemu służy zniesienie współwłasności i dział spadku, którym jest ostateczne wyjście z niepodzielności i stabilizacja stosunków własnościowych. Dlatego też nie może nastąpić ustanowienie dożywocia na rzecz jednego ze współwłaścicieli lub współspadkobiercy, gdyż przewidziana w przepisach prawa możliwość rozwiązania stosunku dożywocia byłaby w konsekwencji sprzeczna z celem, któremu ma służyć zniesienie współwłasności i dział spadku⁹⁹. Możliwość powstania stosunku dożywocia na podstawie orzeczenia sądowego kwestionowane jest także przez S. Flasińskiego¹⁰⁰, gdyż żaden przepis nie przewiduje, by dożywocie z art. 908 k.c. mogło powstać na podstawie orzeczenia sądowego, a jedynie w drodze umowy. Natomiast nie sposób uznać za umowę zgodnego wniosku uczestników postępowania działowego (lub o zniesienie współwłasności), skoro bez względu na istnienie i treść takiego wniosku to nie on, lecz orzeczenie sądowe kształtuje stosunki prawne pomiędzy uczestnikami¹⁰¹.

W literaturze wskazuje się także, że innym źródłem powstania stosunku dożywocia niż umowa zobowiązująca może być zapis¹⁰². Jako przykład podaje się sytuację, w której spadkodawca zobowiązuje spadkobiercę do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, jednocześnie ustanawiając zapis dla tego spadkobiercy odpowiadający treści prawa dożywocia, którym z kolei obciąża osobę trzecią¹⁰³.

Umowa o dożywocie, tak jak każdy akt notarialny, oprócz elementów składających się na *essentialia negotii* umowy dożywocia oraz określenia wzajemnych relacji między nabywcą a dożywcotnikiem (które będą jeszcze przedmiotem szczegółowej analizy w dalszej części rozprawy), powinna zawierać obligatoryjne elementy aktu notarialnego określone w art. 92 ustawy prawo o notariacie¹⁰⁴. Każdy akt notarialny powinien zatem obejmować pewne obligatoryjne dane faktyczne, bez których nie może być uważany za akt notarialny w znaczeniu dokumentu urzędowego, takie jak: dzień, miesiąc i rok sporządzenia aktu, a w razie potrzeby lub na żądanie strony także godzinę i minutę rozpoczęcia i podpisania aktu; miejsce sporządzenia aktu (miejscowość); imię i nazwisko notariusza, siedziba jego

⁹⁸ E. Kremer, *W kwestii splat...*, s. 32.

⁹⁹ *Ibidem*.

¹⁰⁰ S. Flasiński, *Splata czy...*, s. 5.

¹⁰¹ *Ibidem*.

¹⁰² Z. Policzkievicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 49.

¹⁰³ *Ibidem*.

¹⁰⁴ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 164 ze zm.

kancelarii; imiona i nazwiska, imiona rodziców i miejsce zamieszkania osób fizycznych; oświadczenie stron z powołaniem się w razie potrzeby na okazane przy akcie dokumenty; stwierdzenie, na żądanie stron, faktów i istotnych okoliczności, które zaszły przy spisaniu aktu; podanie sposobu, w jaki notariusz ustalił tożsamość uczestniczących w akcie osób; stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany; podpisy osób biorących udział w akcie, obecnych przy jego sporządzaniu, przy czym podpis nie może być parafą, faksymile lub stampilą, a musi być własnoręczny tzn. być napisany bez niczyjej pomocy i obejmować przynajmniej brzmienie nazwiska wypisanego w sposób, w jaki dana osoba zwykle się podpisuje – nie musi to być podpis czytelny, gdyż jest składany w obecności notariusza; podpis notariusza¹⁰⁵.

W zakresie ustanowienia dożywocia ważną rolę odgrywa notariusz, który jest odpowiedzialny za prawidłowe sformułowanie treści umowy. Odpowiada on nie tylko za poprawne sformułowanie treści stosunku dożywocia tak, aby mogła ona wywierać przewidziane prawem skutki prawne, ale także powinien informować o skutkach prawnych kształtowania treści obowiązków nałożonych na nabywcę nieruchomości. Pomoc notariusza winna zmierzać do zredagowania treści umowy w sposób, który najpełniej zapewni ochronę praw dożywotnika. Na notariuszu spoczywa także obowiązek udzielania stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej oraz przekonania się, że osoby biorące udział przy sporządzaniu aktu notarialnego dokładnie rozumieją jego treść i znaczenie oraz jest on zgodny z ich wolą.

Z praktycznego punktu widzenia ważne jest także, aby w akcie notarialnym statuującym umowę dożywocia w miarę możliwości uczynić zastrzeżenie, w jakiej części na każdego z małżonków przypadają poszczególne świadczenia podzielne. Odgrywa to istotne znaczenie dla określenia zakresu wzajemnych uprawnień poszczególnych małżonków płynących z umowy dożywocia w przypadku, gdy zamieszkają oni oddzielnie¹⁰⁶.

Nie sposób także pominąć kwestii zgody drugiego z małżonków w przypadku zawarcia umowy dożywocia tylko przez jednego z małżonków jako nabywcy nieruchomości¹⁰⁷. Wynika to z charakteru prawnego umowy dożywocia, a w szczególności z jej odpłatności, która zostanie szczegółowo omówiona w dalszej części rozprawy

¹⁰⁵ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 185–186.

¹⁰⁶ S. Madej, *Umowy o dożywocie...*, s. 333.

¹⁰⁷ Zob. szerzej na ten temat: T. Mróz, *Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej w ustroju majątkowej wspólności ustawowej*, Warszawa 2011.

doktorskiej. Zgodnie z treścią art. 37 k.r.o.¹⁰⁸ zgoda małżonka¹⁰⁹ może być wyrażona przed zawarciem umowy o dożywocie, jednocześnie z nią lub po jej zawarciu przybierając formę potwierdzenia umowy. Natomiast w sytuacji, gdy małżonek odmawia wyrażenia zgody wymaganej do dokonania czynności albo porozumienie z nim napotyka trudne do przewyciężenia przeszkody, drugi małżonek może zwrócić się do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności (art. 39 k.r.o.). Prawomocne zezwolenie sądu na dokonanie czynności prawnej zastępuje zgodę współmałżonka i tym samym czyni skuteczną czynność dokonaną przez drugiego małżonka. W przypadku nabycia nieruchomości przez jednego z małżonków stronami umowy dożywocia jest tylko ten z małżonków, który w niej uczestniczy, oraz zbywca nieruchomości (dożywotnik). Jednakże nieruchomość nabyta przez jednego z małżonków na podstawie umowy dożywocia w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej stanowi majątek wspólny obojga małżonków. Znajduje to potwierdzenie w ugruntowanym stanowisku judykatury, a mianowicie w uchwale z dnia 18 września 1989 r.¹¹⁰, w której SN stwierdził, że udział we współwłasności w zamian za dożywocie przez jednego z małżonków ze wspólnie osiągniętych dochodów w czasie trwania wspólności ustawowej, wchodzi do dorobku małżonków. Również w postanowieniu z dnia 8 sierpnia 2001 r.¹¹¹ SN wyraził pogląd, że udział we współwłasności nieruchomości nabytej przez jednego z małżonków w zamian za dożywocie ze wspólnie osiągniętych dochodów w czasie trwania wspólności ustawowej wchodzi do dorobku małżonków.

Natomiast w sytuacji, gdy umowa dożywocia została zawarta bez zgody drugiego małżonka, dotknięta jest ona sankcją określaną jako bezskuteczność zawieszona, a tym samym jest to tzw. czynność prawna niezupełna, zwana też kulejącą (*negotium claudicans*). Zdaniem SA w Gdańsku wyrażonym w wyroku z dnia 10 kwietnia 2014 r.¹¹², jeżeli małżonek potwierdzi umowę dożywocia zawartą bez jego zgody, staje się ona ważna już od chwili jej zawarcia (art. 63 § 1 zdanie drugie k.c.). Potwierdzenie powoduje więc ustanie stanu bezskuteczności zawieszony, a umowa rodzi wówczas skutek *ex tunc*, tj. od chwili jej zawarcia. Stan bezskuteczności zawieszony ustaje również wtedy, gdy małżonek odmówi potwierdzenia lub termin do potwierdzenia upłynie bezskutecznie bądź z innej przyczyny możliwość potwierdzenia ustanie. W tych jednak przypadkach umowa zawarta bez zgody współmałżonka będzie bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia.

¹⁰⁸ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Dz.U. 2015, poz. 2082 ze zm.

¹⁰⁹ Zob. szerzej na ten temat: T. Mróz, *Zgoda małżonka na dokonanie...*

¹¹⁰ Uchwała SN z dnia 18 września 1989 r., III CZP 80/89, LEX nr 5285.

¹¹¹ Postanowienie SN z dnia 8 sierpnia 2001 r., I CKN 1123/99, LEX nr 52339.

¹¹² Wyrok SA w Gdańsku z dnia 10 kwietnia 2014 r., V ACa 129/14, LEX nr 1496390.

Reasumując, umowa dożywocia wymaga dla swej ważności zawarcia jej w formie aktu notarialnego. W związku z tym istotną rolę przy zawarciu umowy odgrywają nie tylko dożywotnik i nabywca nieruchomości, lecz także notariusz, który powinien czuwać, aby w trakcie formułowania treści umowy nie doszło do nadużycia prawa oraz interesy dożywotnika były należycie chronione. Notariusz jest zatem zobowiązany udzielać stronom umowy niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej, jaką jest zawarcie umowy dożywocia.

4. Charakter prawny umowy dożywocia

Podstawowe założenia umowy dożywocia zostały zawarte w art. 908 k.c., zgodnie z którym przez umowę dożywocia właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść własność nieruchomości na nabywcę, a nabywca w zamian za otrzymane przysporzenie zobowiązuje się do dożywotniego utrzymania zbywcy lub osoby mu bliskiej bądź zarówno zbywcy, jak i osoby bliskiej. Bez wątpienia umowa dożywocia stanowi zatem umowę nazwaną, wzajemną o charakterze zobowiązującym, przysparzającym, losowym, odpłatnym, zawieraną między żyjącymi (*inter vivos*).

Spośród wymienionych cech w największym zakresie na kształt prawny umowy dożywocia wpływa losowość. Według R. Longchamps de Beriera istota umowy losowej polega na tym, że przysporzenie korzyści jednej lub obu stronom zależy wyłącznie lub przeważnie od szczęścia¹¹³. W przedmiocie umów losowych swój pogląd wyraził także F. Zoll, który stwierdził, że są to umowy, w których prawa i obowiązki stron zależą mają w większym lub mniejszym zakresie od zdarzenia dla stron niepewnego (od ryzyka, szczęścia, przypadku)¹¹⁴. Natomiast zdaniem A. Wiśniewskiego umowa ma charakter losowy, gdy z istoty postanowień umowy wynika, że świadczenie dla co najmniej jednej ze stron umowy, względnie rozmiar tego świadczenia, uzależniony jest od zdarzenia niepewnego¹¹⁵.

Losowość dożywocia należy wiązać z dwoma elementami: w chwili powstania dożywocia strony umowy nie są w stanie określić czasu trwania zawieranego kontraktu, zaś rodzaj świadczeń należnych dożywotnikowi i ich zakres są objęte elementem niepewności. W zakresie losowego charakteru prawnego umowy dożywocia wypowiedział się

¹¹³ R. Longchamps de Berier, *Polskie prawo cywilne*, t. 2: *Zobowiązania*, s. 147, cyt. za: A. Wiśniewski, *Umowy losowe w prawie polskim*, Warszawa 2009, s. 16.

¹¹⁴ F. Zoll, *Zobowiązania w zarysie według polskiego kodeksu zobowiązań*, Warszawa 1948, s. 49, cyt. za: *ibidem*.

¹¹⁵ A. Wiśniewski, *Umowy losowe...*, s. 20.

Z. Radwański, który wyraził pogląd, że czas trwania, a także rodzaj świadczeń nabywcy nieruchomości, a tym samym ich globalny rozmiar zależy od elementu przypadkowego, jakim jest długość życia osoby uprawnionej (dożywotnika) oraz zakres jego potrzeb¹¹⁶. Podobne stanowisko wyraził SA we Wrocławiu w wyroku z dnia 17 października 2013 r.¹¹⁷, w którym wyraźnie wskazał, że ze względu na to, iż czas trwania, a także rodzaj świadczeń nabywcy nieruchomości, a przy tym ich globalny rozmiar zależy od elementu przypadkowego, jakim jest długość życia osoby uprawnionej (dożywotnika) oraz zakres jego potrzeb, umowa dożywocia należy do umów losowych. Tak więc przymiot niepewności umowy dożywocia zależy od wielu niepewnych i zmiennych okoliczności. Wśród nich należy przede wszystkim wskazać na niepewność, która jest wynikiem niemożliwej do określenia długości życia osoby uprawnionej (dożywotnika) oraz potrzeb dożywotnika i rozmiaru świadczeń uzależnionych od jego stanu zdrowia.

W związku z tym umowa dożywocia jest umową losową, gdyż z jej istotnych postanowień odnoszących się do obowiązku nabywcy w postaci zapewnienia uprawnionemu (dożywotnikowi) dożywotniego utrzymania wynika, że zarówno obowiązek świadczenia, jak i jego rozmiar oraz rodzaj świadczeń nabywcy uzależnione są od zdarzenia niepewnego w postaci długości życia dożywotnika.

Losowy charakter umowy dożywocia odgrywa istotną rolę w prawie włoskim. Brak wystąpienia ryzyka w stosunku prawnym powstałym w wyniku zawarcia nienazwanej umowy renty alimantacyjnej powoduje jego nieważność¹¹⁸. W doktrynie jako przykład umowy nieważnej z powodu braku charakteru losowego wskazuje się umowę w której już w chwili jej zawarcia z powodu wieku lub stanu zdrowia dożywotnika, strony miały możliwość przewidzenia z wystarczającą pewnością czas śmierci dożywotnika, a także gdy wartość zagwarantowanej renty jest niższa lub taka sama jak dochody i korzyści uzyskane z przekazanej nieruchomości¹¹⁹. Z kolei zgodnie z art. 1975 k.c. franc. umowa renty dożywotniej uważana jest za niezawartą jeżeli dożywotnik zmarł, z powodu choroby na którą cierpiał zawierając umowę, w okresie dwudziestu dni od dnia jej zawarcia.

Umowa o dożywocie jest także umową wzajemną. Zgodnie z ogólną definicją umowy wzajemnej zawartej w art. 487 § 2 k.c., umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w sposób, który sprawia, że świadczenie jednej ze stron jest odpowiednikiem świadczenia

¹¹⁶ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 618.

¹¹⁷ Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 17 października 2013 r., I ACa 1068/13, LEX nr 1416505.

¹¹⁸ G. Giandomenico, D. Riccio, *I contratti speciali: I contratti aleatori*, Torino 2005, s. 32.

¹¹⁹ G.P. Cirillo, V. Cuffaro, F. Roselli [w:] P. Rescigno (red.), *Codice Civile VII Edizione*, Milano 2008, s. 3356.

drugiej strony. Z przedstawionej definicji wynika, że umowa o dożywocie jest umową dwustronnie zobowiązującą. Każda ze stron zawartego kontraktu jest jednocześnie dłużnikiem i wierzycielem. Między stronami umowy dożywocia dochodzi zatem do powstania swoistego rodzaju wzajemnych relacji, na tle których niejednokrotnie dochodziło w przeszłości do rozbieżności, czego efektem było formułowanie umowy dożywocia jako umowy mieszanej, łączącej w sobie umowę dożywocia i umowę darowizny (*negotium onerosum mix tum cum donatione*)¹²⁰. Tego rodzaju interpretacje, ale i formułowanie stosunków dożywocia wynikały z błędnie rozumianego pojęcia odpłatności umowy, która jest nierozzerwalnie związana z pojęciem umowy wzajemnej. Dla potrzeb zdefiniowania umowy dożywocia przyjmowano jej odpłatność w rozumieniu obiektywnym, tj. ustalenia ekwiwalentności świadczeń. Tym samym, redagując umowę dożywocia, za wszelką cenę dążono do nadania jej cech umowy obiektywnie odpłatnej. W jednym akcie notarialnym zawierane były jednocześnie umowa dożywocia i darowizny, mocą których część nieruchomości była zbywana w zamian za świadczenia określone w art. 908 k.c., natomiast pozostała część nieruchomości była przedmiotem umowy darowizny. Wielkość udziału w zbywanej nieruchomości przekazywana w zamian za świadczenia dożywotnie była określana w kwocie pozwalającej jak najpełniej oddać wartość zastrzeżonych świadczeń. W konsekwencji jedynie część nieruchomości była zbywana w zamian za dożywocie. Formułowanie mieszanej umowy darowizny i dożywocia we wskazany sposób niewątpliwie dopuszczalne jest pod względem formalnym, powoduje jednak ograniczenie ochrony dożywotnika – zmniejsza zabezpieczenia jego uprawnień, może być także źródłem komplikacji sytuacji prawnej stron tak sformułowanego stosunku prawnego w przypadku, gdy ziszczeniu ulegną przesłanki warunkujące rozwiązanie umowy dożywocia.

Obecnie, zgodnie z dominującym poglądem doktryny, element wzajemności w odniesieniu do umów wzajemnych, o którym mowa w art. 487 § 2 k.c., oceniany jest z punktu widzenia subiektywnego, a nie ekonomicznej równowartości świadczeń¹²¹. Jest to tym bardziej uzasadnione w odniesieniu do umowy dożywocia z uwagi na fakt znacznej trudności w ocenie, czy wartość przysporzenia jakie uzyska dożywotnik odpowiada obiektywnej wartości zbywanej nieruchomości. Szczególnie, że umowa dożywocia jest umową o charakterze losowym uniemożliwiającym dokonanie obiektywnego określenia

¹²⁰ W. Hans, *Dożywocie w nowym...*, s. 377.

¹²¹ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 618; zob. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 17 października 2013 r., I ACa 1068/13, LEX nr 1416505.

równowartości świadczeń, które są uzależnione chociażby od niemożliwej do określenia kategorii długości życia dożywotnika.

W konsekwencji, przy przyjęciu obecnie powszechnego poglądu, że odpłatność nie stanowi koniecznej przesłanki dla możliwości kwalifikowania konkretnej umowy jako umowy dożywocia, nie zachodzą żadne racjonalne względy, które w przypadku znacznej dysproporcji wartości zbywanej nieruchomości, w odniesieniu do wartości świadczeń zastrzeżonych na rzecz dożywotnika, nakazywałyby kształtowanie łączącego strony stosunku prawnego jako stosunku mieszanego, zawierającego w sobie zarówno elementy umowy darowizny, jak i umowy dożywocia. Naturalne jest jednak, że możliwość zawarcia umowy mieszanej dożywocia i darowizny występuje w przypadku takiej woli stron umowy. Zezwala na to zasada swobody umów.

Kolejną cechą umowy dożywocia jest jej odpłatność – świadczenie z jednej strony umowy znajduje swój odpowiednik w świadczeniu drugiej strony. Tak więc każda ze stron umowy otrzymuje ekwiwalent dla swojego własnego świadczenia i obojętną korzyść z dokonanej czynności. W przypadku umowy dożywocia nie mamy do czynienia z klasycznym przykładem ekwiwalentności świadczeń tak jak przy umowie sprzedaży, gdzie świadczeniu zbywcy odpowiada konieczność zapłacenia ceny przez nabywcę. Nie oznacza to jednak, że przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje pod tytułem darmym. Z istoty umowy dożywocia wynika bowiem, że dożywotnik, w zamian za zbycie nieruchomości, uzyskuje świadczenia służące zaspokojeniu jego potrzeb w taki sposób, aby nie musiał on przyczyniać się do zdobywania i poszukiwania środków koniecznych do zaspokojenia niezbędnych potrzeb życiowych z innych źródeł. Zakres obowiązków nabywcy nieruchomości jest tak ukształtowany, że zapewnia dożywotnie utrzymanie zbywcy nieruchomości, w tym spełnianie świadczeń o charakterze majątkowym, mającym zaspokoić jego potrzeby życiowe. Zbycie nieruchomości w drodze umowy dożywocia jest zatem nie tylko umową wzajemną, ale także odpłatną, gdyż otrzymywane przez dożywotnika środki utrzymania stanowią swoistego rodzaju zapłatę za zbytą w ten sposób nieruchomość. Odpłatny charakter umowy dożywocia znajduje także potwierdzenie w ugruntowanym stanowisku judykatury. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 15 października 2013 r.¹²² wyraził pogląd, że umowa o dożywocie ma charakter odpłatny, przy czym nie musi być ona typowym przykładem ekwiwalentności świadczeń obu stron, które mają bezsprzecznie konkretny wymiar finansowy, choć

¹²² Wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 października 2013 r., II FSK 2882/11, LEX nr 1396541.

świadczenie nabywcy nie musi dokładnie odpowiadać wartości nieruchomości. Brak ekwiwalentności świadczeń nie będzie jednak przesądzał o nieodpłatnym charakterze umowy o dożywocie. Podobne stanowisko wyraził NSA w Warszawie w wyroku z dnia 14 marca 2013 r.¹²³, w którym wskazał, że istotą odpłatności umowy o dożywocie jest to, że zbywca dokonując przysporzenia nie czyni tego kosztem własnego majątku, albowiem uzyskuje ekwiwalentne świadczenie, posiadające określony wymiar materialny, przejawiający się choćby w zaoszczędzeniu przez zbywcę tych wydatków, które musiałby ponieść w związku z własnym utrzymaniem, gdyby nie doszło do zawarcia umowy o dożywocie. Uzyskiwane przez dożywotnika świadczenia niewątpliwie mają określony wymiar finansowy, a tym samym, w ocenie NSA, należy przyjąć, że po stronie zbywcy nie dochodzi do bezpłatnego przysporzenia kosztem własnego majątku.

Odpłatny charakter umowy o dożywocie przejawia się nie tylko w samej istocie umowy dożywocia, ale także w możliwości dokonania w drodze orzeczenia sądowego zamiany uprawnień objętych prawem dożywocia na świadczenie w postaci dożywotniej renty. Wyrazem tego jest treść art. 913 § 1 k.c., z którego wynika, że wysokość renty dożywotniej powinna odpowiadać wartości uprawnień wynikających z treści umowy dożywocia, a nie według potrzeb dożywotnika. Sąd dokonując zmiany dożywocia na rentę wyjątkowo może uwzględnić ciężką sytuację majątkową osoby zobowiązanej do świadczeń dla dożywotnika, jak również okoliczność innego źródła dochodu dożywotnika¹²⁴. Problematyka zamiany prawa dożywocia na świadczenie w postaci dożywotniej renty zostanie poddana szczegółowej analizie w rozdziale trzecim rozprawy doktorskiej.

Dokonując oceny charakteru prawnego umowy o dożywocie należy także wskazać, że zgodnie z art. 912 k.c. dożywocie jest prawem niezbywalnym. Niedopuszczalność zbywania prawa dożywocia dotyczy zarówno samego prawa dożywocia, jak również roszczeń z niego wynikających w przyszłości. Podobne stanowisko wyraził SN w wyroku z dnia 10 maja 1968 r.¹²⁵, w którym stwierdził, że zakaz zbywania z art. 912 k.c. 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 dożywotnikiem. Wynika to z faktu, że prawa dożywotnika wygasają wraz z jego śmiercią i nie wchodzi w skład masy spadkowej po zmarłym dożywotniku. Jednocześnie z chwilą tą wygasają także poszczególne roszczenia

¹²³ Wyrok NSA w Warszawie z dnia 14 marca 2013 r., II FSK 1398/11, LEX nr 1293237.

¹²⁴ Uchwała SN z dnia 6 lutego 1969 r., III CZP 130/68, OSNC 1969, Nr 11, poz. 192.

¹²⁵ Wyrok SN z dnia 10 maja 1968 r., I CR 160/68, OSNC 1969, Nr 2, poz. 34.

wynikające z prawa dożywocia. Stanowi to potwierdzenie nie tylko niezbywalności prawa dożywocia, ale także istnienia jego funkcji alimentacyjnej. Ponadto niezbywalny charakter umowy dożywocia powoduje, że zgodnie z treścią art. 327 k.c. nie może być ono obciążone zastawem, jak również nie podlega egzekucji (art. 831 § 1 pkt 3 k.p.c.¹²⁶). Ustawodawca nie wyłączył jednak dopuszczalności zbywania zaległych świadczeń nadających się do obrotu, które mogą zostać przeniesione na rzecz podmiotu trzeciego bez zgody nabywcy nieruchomości.¹²⁷

Natomiast o osobistym charakterze dożywocia można pośrednio wnioskować opierając się na treści art. 908 § 2 k.c., który – określając zakres uprawnień dożywotnika w sposób odpowiadający zakresowi świadczeń alimentacyjnych – stanowi o dożywotnim utrzymaniu w zakresie i na zasadach określonych w umowie dożywocia. Zdaniem SN wyrażonym w postanowieniu z dnia 21 marca 1968 r.¹²⁸ uprawnienia dożywotnika lub każdego z dożywotników są uprawnieniami ściśle osobistymi i tym samym określone tymi uprawnieniami roszczenia przysługują tylko dożywotnikowi. Osobisty charakter umowy dożywocia przejawia się także w tym, że uprawnienia wynikające z umowy dożywocia są ściśle związane z osobą dożywotnika i wygasają najpóźniej z chwilą jego śmierci. Ponadto osobisty charakter prawa dożywocia potwierdza fakt, że przysługujące dożywotnikowi roszczenie o rozwiązanie umowy dożywocia nie przechodzi na spadkobierców również wówczas, gdy zmarł on po wytoczeniu powództwa¹²⁹.

¹²⁶ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 101 ze zm.

¹²⁷ S. Dmowski, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, t. 2, s. 984.

¹²⁸ Postanowienie SN z dnia 21 marca 1968 r., II CZ 67/68, OSNC 1968, Nr 11, poz. 197.

¹²⁹ Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 16 marca 1970 r., III CZP 112/09, OSNCP 1971, nr 1, poz. 1.

Rozdział II

Podstawowe założenia alimentacji a konstrukcja prawna umowy dożywocia

1. Istota alimentacji i typowe instrumenty prawne służące alimentacji

Niezależnie od ustroju polityczno-gospodarczego w każdym społeczeństwie bez trudu można odnaleźć podmioty, które ze względu na brak dostatecznego zasobu dóbr materialnych, wystarczających do samodzielnego zaspokojenia wszystkich potrzeb życiowych, wymagają wsparcia z zewnątrz. Stan ten jest wypadkową wielu różnorodnych czynników. W Polsce wpływ na niego mają zachodzące w społeczeństwie m.in. zmiany demograficzne czy też ekonomiczne wywołane transformacją ustrojową. W konsekwencji powszechnym problemem stała się konieczność zapewniania pomocy materialnej osobom tego potrzebującym. Wprawdzie współczesne państwo tworzy system zabezpieczeń społecznych obywateli, którzy w przypadku zaistnienia określonych sytuacji np. braku możliwości zapewnienia utrzymania swojego potomstwa, starości, choroby, inwalidztwa są uprawnieni do świadczeń socjalnych, niejednokrotnie okazuje się to jednak niewystarczające¹³⁰. Ponadto obowiązek świadczenia pomocy ze strony państwa ustępuje pierwszeństwa obowiązkowi pomocy ze strony najbliższych członków rodziny, a o jego subsydiarnym charakterze świadczy m.in. dyspozycja art. 96 ustawy o pomocy społecznej¹³¹, która statuuje obowiązek zwrotu wydatków poniesionych na świadczenia z pomocy społecznej spoczywający na małżonku, zstępnych przed wstępnymi osoby korzystającej ze świadczeń z pomocy społecznej, zgodnie ze szczegółowymi zasadami określonymi w ustawie. Powoduje to, że obowiązek alimentacyjny odgrywa szczególnie doniosłą rolę, pełniąc funkcję ekonomiczno-zabezpieczającą. W literaturze wskazuje się także, że nadaje on sankcję prawną moralnej powinności przyścia z pomocą osobom bliskim pozbawionym

¹³⁰ T. Smoczyński, [w:] T. Smoczyński (red.), *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. 12, Warszawa 2011, s. 760.

¹³¹ Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 163 ze zm.

możliwości samodzielnego utrzymania się¹³². Ponadto alimentacja prowadzi do umocnienia więzi rodzinnych i wzajemnej odpowiedzialności za członków rodziny¹³³.

Termin alimenty (łacińskie *alimentum* – żywność, pokarm, od *alere* – karmić, żywić) w dawnych czasach odnosił się przede wszystkim do utrzymania osób polegającego na zapewnieniu potrzebującemu wyżywienia. Wraz z upływem czasu, zmianą stosunków ustrojowych i gospodarczych zakres świadczeń na rzecz potrzebujących ulega ciągłemu przeobrażeniu. Jest on uzależniony także od rodzaju podmiotów ubiegających się o świadczenia, ich wieku, indywidualnych potrzeb.

Podstawowym sposobem świadczenia pomocy jest udzielanie wsparcia przez osoby trzecie, których obowiązek dostarczania pomocy materialnej znajduje swoje odzwierciedlenie w różnych normach prawnych z zakresu prawa cywilnego. Powstać on może w wyniku zobowiązań umownych, tak jak w przypadku umowy dożywocia będącej przedmiotem niniejszego opracowania, umowy o rentę czy deliktu, chociażby w postaci renty odszkodowawczej osoby poszkodowanej w wypadku drogowym. Jego źródłem może być również ustawa, w przypadku ziszczenia się określonych w niej przesłanek – powszechnie znanych jako obowiązek alimentacyjny¹³⁴.

Nie jest jednak źródłem przypadku, że alimentacja uregulowana w k.r.o., czyli obowiązek alimentacyjny, odgrywa najistotniejsze znaczenie w zakresie ustawowego obowiązku dostarczania środków utrzymania.

Zapewnienie rodzinie środków utrzymania jest bowiem jednym z najważniejszych zadań jej dorosłych członków. Wynika to z faktu, że każda rodzina dla prawidłowej egzystencji i spełniania podstawowych funkcji społecznych wymaga znacznych środków finansowych. Stąd też ustawodawca, w celu zapewnienia członkom rodziny niebędącym w stanie samodzielnie zapewnić środków utrzymania bądź niezbędnego wychowania, wprowadził instytucję prawną zwaną obowiązkiem alimentacyjnym. Dotyczy on zobowiązania prawnego wynikającego z powiązań rodzinnych, takich jak pokrewieństwo, powinowactwo bądź stosunek przysposobienia. Ustawodawca dokonując regulacji obowiązku alimentacyjnego w ramach k.r.o. zdefiniował cechy obowiązku alimentacyjnego, jego treść, przesłanki nabycia. Należy jednak pamiętać, że nie każde dostarczanie drugiemu środków utrzymania lub środków wychowania jest realizacją obowiązku alimentacyjnego. Słusznie

¹³² T. Smoczyński, [w:] T. Smoczyński (red.), *System prawa prywatnego...*, s. 760.

¹³³ *Ibidem*, s. 759.

¹³⁴ T. Smoczyński, *Alimentacja członków rodziny w świetle systemu zabezpieczenia społecznego*, Wrocław 1989, s. 7.

zwraca uwagę M. Andrzejewski, że tylko pomoc świadczona w ramach relacji rodzinnych lub innych określonych w przepisach k.r.o. ma charakter alimentacyjny¹³⁵. Jednakże z uwagi na powszechność obowiązku alimentacyjnego i jego najczęstsze występowanie wśród wszystkich świadczeń, którym można przypisać charakter alimentacyjny, na potrzeby niniejszego opracowania istota alimentacji zostanie przedstawiona w oparciu o założenia ustawowego obowiązku alimentacyjnego.

Obecnie jedyną funkcjonującą w obrocie prawnym legalną definicję obowiązku alimentacyjnego zawiera art. 128 k.r.o. Ustawodawca zdefiniował obowiązek alimentacyjny jako świadczenie polegające na dostarczaniu uprawnionemu, który przy wykorzystaniu własnych możliwości nie jest w stanie samodzielnie zaspokoić potrzeb bytowych, środków utrzymania, a w miarę potrzeby środków wychowania ze strony podmiotów, których sytuacja materialna i zarobkowa umożliwia świadczenie takiej pomocy. Z uwagi na charakter świadczonej pomocy alimentacja może obejmować dwa rodzaje świadczeń.

Z jednej strony są to świadczenia typu *dare*, polegające na zapewnieniu uprawnionemu środków utrzymania. Wynika to z faktu, że w pierwszej kolejności świadczenia alimentacyjne mają na celu ochronę sfery ekonomicznej uprawnionego¹³⁶. Analiza alimentacji jako zjawiska społecznego wskazuje, że w przeważającej większości przypadków alimentacja sprowadza się do świadczenia osobistych nakładów w zakresie potrzeb podmiotów uprawnionych¹³⁷. Z pewnością dzieje się tak dlatego, że najczęściej występującą formą alimentacji wynikającą zarówno z typowego obowiązku alimentacyjnego, jak i z funkcji alimentacyjnej umów cywilnoprawnych jest alimentacja w ramach stosunków rodzinnych związanych z rodzicielstwem, często połączona ze wspólnym zamieszkiwaniem uprawnionego i zobowiązanego. W przypadku obowiązku alimentacyjnego najczęściej mamy do czynienia z alimentacją rodziców względem małoletnich dzieci oraz alimentacji między małżonkami. W zdecydowanej większości przypadków są to sytuacje, w których małżonkowie zamieszkują wspólnie, a dzieci wychowują się w domu rodzinnym pozostając pod opieką rodziców¹³⁸. Natomiast funkcja alimentacyjna umowy dożywocia, jak wskazuje praktyka, także najczęściej dotyczy podmiotów powiązanych więzami rodzinnymi bądź wynikającymi z wzajemnego stopnia bliskości, niejednokrotnie powiązanych ze wspólnym

¹³⁵ M. Andrzejewski, [w:] H. Dolecki (red.), T. Sokołowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 730.

¹³⁶ J. Ignaczewski, *Sądowe komentarze tematyczne. Alimenty. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 40.

¹³⁷ J. Ignatowicz, *Powstanie obowiązku alimentacyjnego*, [w:] *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora J. S. Piątkowskiego*, Wrocław 1986, s. 287.

¹³⁸ B. Dobrzański, [w:] B. Dobrzański (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 1975, s. 796.

zamieszkiwaniem obu stron stosunku zobowiązaniowego. Stąd też w obu przypadkach można stwierdzić, że zakres obowiązków wynikających z szeroko rozumianej alimentacji obejmuje materialne zaspokajanie wszelkich usprawiedliwionych, codziennych potrzeb bytowych w postaci zapewnienia uprawnionemu dostępu do niezbędnych środków bądź w formie pieniężnej jako ich ekwiwalent. Z tego względu w literaturze podnosi się, że zakres obowiązków wynikających z alimentacji ma charakter konsumpcyjny¹³⁹. Obejmuje on swoim zakresem dostarczenie uprawnionemu wszystkiego, co zaspokaja wszelkie usprawiedliwione potrzeby osoby uprawnionej do alimentacji. Dotyczy to zatem m.in. miejsca zamieszkania, żywienia, odzieży, środków medycznych, środków pielęgnacji, a zatem tych elementów, które składają się na podstawowe, codzienne potrzeby jednostki.

W przedstawiony sposób istota alimentacji jest definiowana także w orzecznictwie. Należy chociażby zwrócić uwagę na wyrok SN z dnia 6 maja 1967 r., w którym sąd wyraził pogląd, że obowiązek alimentacyjny stanowi zaspokajanie usprawiedliwionych potrzeb osoby uprawnionej potrzebującej alimentacji, który może polegać na dostarczeniu osobie znajdującej się w niedostatku mieszkania, opieki lekarskiej i domowej¹⁴⁰. Zdaniem SN w pełni dopuszczalne jest stosowanie szerokiej wykładni pojęcia świadczeń alimentacyjnych, w ramach podstawowego obowiązku zaspokajania bieżących i niezbędnych potrzeb życiowych. Oznacza to, że w ramach alimentacji rodzice obowiązani są dostarczać małoletnim dzieciom nie tylko to wszystko, co jest potrzebne do ich prawidłowego rozwoju fizycznego i duchowego, ale także zobowiązani są pokryć te wszystkie wydatki, które z tego wynikną, czy to w związku z zarządzeniem majątkiem dziecka (jeżeli majątek ten nie wystarcza na te cele), czy ze względu na konieczność prowadzenia spraw, które dotyczą osoby dziecka. Adekwatnie uprawnione jest twierdzenie, że w przypadku, gdy w stosunku dożywocia nabywca nieruchomości przyjął obowiązek np. świadczenia pomocy dożywnikowi w zarządzie należącymi do niego nieruchomościami, to pomoc ta w określonych sytuacjach może wiązać się także np. z kosztami ewentualnego procesu sądowego. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 25 maja 1960 r. wyjaśnił, że w zakres obowiązku alimentacyjnego wchodzi „wyłożenie kosztów procesu” w postępowaniu cywilnym¹⁴¹. Podobne stanowisko wyraził SA w Poznaniu w postanowieniu wydanym w dniu 18 października 2012 r., w którym wskazał, że z istoty obowiązku alimentacyjnego wynika, że w wypadkach uzasadnionych

¹³⁹ L. Mering, *Obowiązek alimentacyjny*, Sopot 1999, s. 16.

¹⁴⁰ Wyrok SN z dnia 6 maja 1967 r., III CR 422/66, LEX nr 6157.

¹⁴¹ Orzeczenie SN z dnia 25 maja 1960 r., 2 CZ 42/60, NP 1961, nr 7-8, s. 1040.

prowadzeniem procesu w interesie dziecka, rodzice, jeżeli mogą to uczynić bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i rodziny, winni wyłożyć środki potrzebne na ten cel¹⁴².

Obowiązek alimentacyjny może obejmować także świadczenia typu *facere*. Należy do nich zakwalifikować osobiste starania o utrzymanie, a w przypadku małoletnich także wychowanie, dbanie o wykształcenie ogólne i zawodowe, troska o zdrowie, zapewnienie uprawnionemu możliwości rozwoju wewnętrznego poprzez udział w imprezach kulturalnych, rozrywkach odpowiednich dla jego wieku i rozwoju umysłowego¹⁴³. Najczęściej w przypadku tego rodzaju świadczeń uprawnionym do alimentacji jest dziecko, a zobowiązanymi jego rodzice. Świadczenia te mają na celu ochronę samej osoby i osobistych interesów uprawnionego¹⁴⁴. Zgodnie z art. 128 k.r.o. dostarczanie środków wychowania powinno być realizowane „w miarę potrzeby”, co oznacza konieczność dostosowania osobistych starań wykonującego obowiązek alimentacyjny adekwatnie do potrzeb dziecka, na rzecz którego są one świadczone. Na wykonującym obowiązek alimentacyjny spoczywa zatem ciężar dostosowania podejmowanych działań stosowanie do wieku potrzebującego, stopnia jego uzdolnień, zainteresowań, rodzaju szkoły, profilu klasy¹⁴⁵.

Wśród przedstawicieli doktryny toczy się dyskusja w zakresie wzajemnej relacji obu rodzajów obowiązków stanowiących o istocie obowiązku alimentacyjnego. Część z nich wyraża pogląd, że świadczenia typu *facere* zwalniają zobowiązanego od materialnych świadczeń alimentacyjnych w takim zakresie, w jakim podmiot zobowiązany podejmuje osobiste starania¹⁴⁶. Przeważa jednak pogląd, że świadczenia typu *facere* stanowią jedynie specyficzny sposób realizacji obowiązku alimentacyjnego.

Niezależnie od wzajemnej relacji obu typów świadczeń alimentacyjnych należy stwierdzić, że sprowadzają się one do dostarczania uprawnionemu niezbędnych potrzeb bytowych¹⁴⁷.

Na tle przedstawionej treści świadczeń alimentacyjnych wyłania się zagadnienie dotyczące ich charakteru. Zapewnienie środków utrzymania jest świadczeniem o charakterze majątkowym i jego spełnianie polega na przekazaniu pieniędzy bądź też dostarczeniu środków w naturze¹⁴⁸. Z jednej strony o majątkowym charakterze świadczeń alimentacyjnych

¹⁴² Postanowienie SA w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r., I ACz 1699/12, LEX nr 1220608.

¹⁴³ J. Gwiazdomorski, *Treść i zakres obowiązku alimentacyjnego*, KSP 1975, t. 8, s. 4

¹⁴⁴ J. Ignaczewski, *Sądowe komentarze...*, s.40.

¹⁴⁵ M. Andrzejewski, [w:] H. Dolecki (red.), T. Sokołowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, s. 735.

¹⁴⁶ J. Strzebińczyk, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2010, s. 320.

¹⁴⁷ L. Mering, *Obowiązek alimentacyjny...*, s. 16.

¹⁴⁸ Uchwała SN z dnia 24 maja 1990 r., III UP 21/90, OSNC 1990, Nr 10–11.

świadczy to, że roszczenia o ratę alimentacyjną ulegają przedawnieniu¹⁴⁹. Z drugiej zaś, dostarczanie uprawnionemu środków wychowania prowadzi do ochrony jego interesów osobistych, co jest równoznaczne z koniecznością zaliczenia tych obowiązków do spraw niemajątkowych. Za zasadne należy zatem uznać stanowisko, że cechą charakterystyczną świadczeń alimentacyjnych jest wzajemne przeplatanie się elementów o charakterze majątkowym z elementami osobowymi. Uzasadnia to przyjęcie mieszanego charakteru prawa do alimentów¹⁵⁰. Konsekwencją przyjęcia, że świadczenia alimentacyjne mogą mieć charakter majątkowy, jest obowiązek przyjęcia przez uprawnionego do alimentacji spełnianego świadczenia także od osoby trzeciej, zgodnie z dyspozycją art. 362 § 2 k.c. Nie wyłącza to jednak ściśle osobistego charakteru obowiązku alimentacyjnego. Praktyka najczęściej wskazuje na przeplatanie się świadczeń polegających na osobistych staraniach zobowiązanego, jak i dostarczaniu innych niezbędnych środków. Natomiast w sytuacji, gdy dochodzi do skonfliktowania uprawnionego i zobowiązanego, dostarczanie środków utrzymania z reguły następuje poprzez zapłatę gotówki. Taki sposób spełnienia świadczenia alimentacyjnego jest najbardziej dogodny dla obu stron i najczęściej stosowany w praktyce orzeczniczej sądów powszechnych.

Cechą charakterystyczną świadczeń o charakterze alimentacyjnym, obok zaspokajania niezbędnych potrzeb bytowych, jest zaspokajanie bieżących potrzeb uprawnionego. Uwagę na to zwrócił SN w uchwale z dnia 25 listopada 1968 r., wpisanej do zasad prawnych, w której podkreślił, że świadczenia alimentacyjne, jako zaspokajanie usprawiedliwionych potrzeb osoby uprawnionej, spełniają swoją społeczną funkcję w przypadku ich bieżącej realizacji¹⁵¹. Uzasadnia to fakt, że kumulacja roszczeń za czas dłuższy w przeważającej grupie przypadków może powodować, że otrzymane świadczenia będą wydatkowane na cele odmienne od zaspokajania bieżących potrzeb. W takim przypadku pozbawia to ich charakteru alimentacyjnego. Podobny pogląd wyraził SN na gruncie obowiązywania k.z., wskazując, że celem miesięcznej „raty alimentacyjnej” jest zaspokojenie bieżących potrzeb, a nie zdobycie kapitału, którym mogłyby się one niekiedy stać, gdyby były dochodzone bez żadnych ograniczeń wstecz¹⁵². Oczywiście w pełni akceptując ten pogląd, nie można pominąć możliwości dochodzenia zaległych roszczeń alimentacyjnych w przypadku, gdy, mimo upływu czasu, w dalszym ciągu pozostały niezaspokojone potrzeby lub zobowiązania

¹⁴⁹ J. Ignaczewski, *Sądowe komentarze...*, s. 40.

¹⁵⁰ *Ibidem*.

¹⁵¹ Uchwała SN z dnia 25 listopada 1968 r., III CZP 65/68, OSNCP 1969, Nr 5, poz. 83.

¹⁵² Orzeczenie SN z dnia 28 września 1949 r., C 389/49 OSN(C) 1951/3/60; wyrok SN z dnia 14 czerwca 1974 r., III CRN 122/74, LEX nr 7521.

zaciągnięte przez uprawnionego względem osoby trzeciej na pokrycie tychże kosztów¹⁵³. W takim przypadku uprawniony będzie zobowiązany do wykazania niezaspokojonych własnych potrzeb bieżących bądź też wykazania, że w dalszym ciągu pozostają nieuregulowane zobowiązania zaciągnięte przez niego na pokrycie usprawiedliwionych potrzeb. Jednak jest to jedyne odstępstwo od ogólnej zasady, zgodnie z którą świadczenia o charakterze alimentacyjnym zmierzają do zaspokojenia bieżących potrzeb uprawnionego.

W oparciu o zaprezentowaną istotę obowiązku alimentacyjnego konieczne jest także przedstawienie najważniejszych instrumentów prawnych służących jego realizacji.

Definiując pojęcie alimentacji wskazano, że spośród wszystkich świadczeń, którym można przypisać charakter alimentacyjny, najdonioślejszą rolę odgrywa obowiązek alimentacyjny znajdujący uregulowanie w k.r.o.¹⁵⁴

Zgodnie z przytoczoną już definicją legalną, zawartą w art. 128 k.r.o., obowiązek alimentacyjny polega na dostarczaniu środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania i obciąża on krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Niektórzy przedstawiciele doktryny wskazują na niejednoznaczność terminu „obowiązek alimentacyjny” i w związku z tym, w ramach formułowanej definicji, wyróżniają istnienie dwóch sytuacji prawnych: powstania stosunku alimentacyjnego oraz obowiązku alimentacyjnego¹⁵⁵. Wynika to z faktu, że istniejący stosunek prawno-alimentacyjny nie zawsze prowadzi do powstania roszczenia alimentacyjnego. Z tego też względu w doktrynie mówi się także o potencjalnym obowiązku alimentacyjnym¹⁵⁶. Obowiązek alimentacyjny powstaje z mocy ustawy z chwilą ziszczenia się zdarzeń, prawnych takich jak urodzenie, przysposobienie, zawarcie związku małżeńskiego. Dla jego powstania okolicznością relewantną pozostają zatem zawierane umowy czy też inne czynności prawne. Istotne jedynie jest istnienie więzi prawno-rodzinnej powodującej powstanie stosunku prawno-alimentacyjnego, który jest stosunkiem realnym, istniejącym między konkretnymi podmiotami¹⁵⁷. Z kolei obowiązek alimentacyjny ulega konkretyzacji i przybiera postać roszczenia alimentacyjnego dopiero w przypadku ziszczenia

¹⁵³ *Ibidem*.

¹⁵⁴ J.S. Piątkowski (red.), *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, Wrocław 1985; K. Gromek, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2016; J.M. Łukasiewicz (red.), *Instytucje prawa rodzinnego. Praktyczny komentarz. Wzory pism i dokumenty*, Warszawa 2014; K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2015; K. Piasecki (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2011.

¹⁵⁵ T. Smyczyński, *Obowiązek alimentacyjny*, [w:] T. Smyczyński (red.), *System prawa rodzinnego...*, s. 761 i n.

¹⁵⁶ S. Grzybowski, *Pojęcie i cechy socjalistycznego prawa alimentacyjnego*, ZNUJ 1957, nr 4, s. 21.

¹⁵⁷ T. Smyczyński, *Obowiązek alimentacyjny*, [w:] T. Smyczyński (red.), *System prawa rodzinnego...*, s. 757.

się ustawowych przesłanek¹⁵⁸. Następuje to w sytuacji, gdy po stronie uprawnionego powstanie potrzeba dostarczenia na jego rzecz środków utrzymania w miarę potrzeby wychowania, a zatem ziszczy się stan rzeczy opisany w dyspozycji normy prawnej w postaci np. niedostatku bądź niesamodzielności w stosunku do dzieci, połączony z istniejącymi po stronie zobowiązanego możliwościami majątkowymi i zarobkowymi umożliwiającymi realizację potrzeb uprawnionego. Dopiero w takiej sytuacji dochodzi do powstania wierzytelności i długu.

Zgodnie z przedstawioną definicją w przypadku, gdy nie dojdzie do realizacji przesłanek alimentacyjnych, obowiązek alimentacyjny może w ogóle nie powstać¹⁵⁹.

Jak wskazuje praktyka od zasad rządzących prawem niejednokrotnie pojawiają się wyjątki. Podobna sytuacja występuje także w odniesieniu do obowiązku alimentacyjnego. W określonych przypadkach może on powstać także w razie braku stosunku rodzinnego pomiędzy uprawnionym i zobowiązanym. Dotyczy to obowiązku dostarczania środków utrzymania matce dziecka pozamałżeńskiego w ciągu trzech miesięcy od okresu porodu, pomiędzy rozwiedzionymi małżonkami oraz stronami stosunku przysposobienia po jego rozwiązaniu. U podstaw takiej regulacji leżała wola ustawodawcy. W przypadku byłych małżonków oraz stron rozwiązanego stosunku przysposobienia chodziło o ochronę przed skutkami ewentualnej utraty środków utrzymania, w odniesieniu zaś do obowiązku alimentacyjnego wobec matki pozamałżeńskiego dziecka o próbę zapobieżenia trudnej sytuacji życiowej matki.

Obowiązek alimentacyjny, mimo że ma charakter stosunku zobowiązaniowego, przede wszystkim ze względu na jego prawno-rodzinne źródło regulacji, odznacza się kilkoma charakterystycznymi cechami odróżniającymi go od typowego stosunku zobowiązaniowego.

Przede wszystkim prawo do alimentów oraz obowiązek alimentacyjny, podobnie jak użytkowanie czy służebności osobiste, są niezbywalne. Oznacza to, że niedopuszczalne jest zbycie zarówno prawa do alimentów, jak i już wymagalnych rat alimentacyjnych czy też potrącenie wierzytelności alimentacyjnej¹⁶⁰.

Obowiązek alimentacyjny jest ściśle związany z osobą uprawnionego oraz zobowiązanego do alimentacji, czyli ma bardzo osobisty charakter. W konsekwencji prawo do świadczenia alimentacyjnego, jak i obowiązek jego spełniania wygasają z chwilą śmierci

¹⁵⁸ S. Grzybowski, *Pojęcie i cechy...*, s. 21.

¹⁵⁹ T. Smyczyński, *Obowiązek alimentacyjny*, [w:] T. Smyczyński (red.), *System prawa rodzinnego...*, s. 755.

¹⁶⁰ M. Andrzejewski, [w:] H. Dolecki (red.), T. Sokołowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, s. 877.

uprawnionego lub zobowiązanego i nie przechodzą na ich spadkobierców. Wynika to z art. 139 k.r.o., który stanowi, że obowiązek alimentacyjny nie przechodzi na spadkobierców zobowiązanego. Tym samym jego wygaśnięcie powoduje, że tytułowi egzekucyjnemu, wydanemu przeciwko zobowiązanemu do alimentacji, nie można nadać klauzuli wykonalności przeciwko jego spadkobiercom za czas od chwili jego śmierci¹⁶¹.

Istotnym elementem obowiązku alimentacyjnego jest katalog kolejności osób nim obciążonych, który został określony przez ustawodawcę w art. 129 k.r.o. i 130 k.r.o. W przypadku śmierci zobowiązanego do alimentacji obowiązek alimentacyjny, mimo że obciąża inne osoby należące do kręgu zobowiązanych względem tego samego uprawnionego, powstaje samodzielnie, nie jest źródłem spadkobrania. Jednakże przysługujące uprawnionemu do tej chwili raty alimentacyjne, które stały się wymagalne za życia uprawnionego, wchodzi w skład spadku po nim. Podobne stanowisko wyraził SN w uchwale z dnia 15 lipca 1965 r.¹⁶², w którym wskazał, że raty alimentacyjne wymagalne za życia uprawnionego, które zostały prawomocnie zasądzone, należą do spadku po uprawnionym.

Z uwagi na cel świadczenia alimentacyjnego zarówno prawo do alimentacji, jak i poszczególne raty nie mogą być – nawet za zgodą uprawnionego – umorzone przez potrącenie oraz nie podlegają zajęciu w postępowaniu egzekucyjnym. Prawo do świadczenia alimentacyjnego, w odróżnieniu od poszczególnych rat świadczenia, nie ulega przedawnieniu. W myśl art. 137 § 1 k.r.o. roszczenia o świadczenia alimentacyjne przedawniają się z upływem trzech lat. Jednocześnie ustawodawca ograniczył możliwość dochodzenia niespłaconych rat alimentacyjnych do wysokości niezaspokojonych potrzeb uprawnionego. Jest to uzasadnione tym, że celem alimentów jest zaspokojenie bieżących potrzeb uprawnionego. Natomiast kumulowanie należności alimentacyjnych za czas dłuższy powoduje szereg ujemnych zjawisk, polegających na gromadzeniu bez uzasadnionej przyczyny znacznych aktywów, które w przyszłości są przeznaczane na inne niż zaspokajanie bieżących potrzeb cele, jak również prowadzi do powstania znacznego zadłużenia osób zobowiązanych do alimentacji¹⁶³. Podobne stanowisko wyraził SN w wyroku z dnia 8 czerwca 1976 r.¹⁶⁴, uznając, że domaganie się świadczeń alimentacyjnych za okres poprzedzający wytoczenie powództwa może być uzasadnione tylko wówczas, gdy pozostają

¹⁶¹ J. Pietrzykowski, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, s. 1128.

¹⁶² Uchwała SN z dnia 15 lipca 1965 r., III CO 36/65, LEX nr 317.

¹⁶³ J. Zatorska, *Art. 137*, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw* [online]. System Informacji Prawnej LEX, <http://sip.lex.pl/#/komentarz/587306265/103705>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

¹⁶⁴ Wyrok SN z dnia 8 czerwca 1976 r., III CRN 88/76, LEX nr 2027.

z tego okresu niezaspokojone potrzeby lub zobowiązania zaciągnięte przez uprawnionego względem osoby trzeciej na pokrycie tych potrzeb. Wynika to wprost z charakteru świadczeń alimentacyjnych przeznaczonych na bieżące utrzymanie osoby uprawnionej. O takim zaspokajaniu potrzeb może być mowa tylko co do terażniejszości lub przyszłości, dochodzenie zaś potrzeb przeszłych jest możliwe, gdy potrzeby małoletniego nie zostały zaspokojone, względnie gdy zobowiązania zaciągnięte na pokrycie tych usprawiedliwionych potrzeb nie zostały zlikwidowane¹⁶⁵. Przedawnieniu ulegają nie tylko roszczenia o świadczenia alimentacyjne, lecz także alimenty zasądzone prawomocnym orzeczeniem sądowym. W myśl art. 125 § 1 zd. 2 k.c. jeżeli prawomocne orzeczenie sądowe lub ugoda sądowa obejmuje roszczenie o świadczenie okresowe, roszczenie o świadczenie okresowe należne w przyszłości ulega przedawnieniu z upływem 3 lat. Bieg przedawnienia rozpoczyna się z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądowego. Oprócz roszczenia głównego o zapłatę poszczególnej raty alimentacyjnej przedawnieniu podlegają także odsetki za opóźnienie. Powstają one w wyniku niespełnienia w terminie roszczenia o świadczenie pieniężne jako roszczenia głównego. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez A. Jucewicza odsetki za opóźnienie nie mają charakteru całkowicie samoistnego, lecz spełniają rolę akcesoryjną w stosunku do zobowiązania głównego¹⁶⁶. Natomiast akcesoryjność odsetek decyduje o tym, że termin przedawnienia przewidziany dla zobowiązania głównego powinien dotyczyć także roszczenia o odsetki za opóźnienie. W związku z tym termin przedawnienia roszczenia głównego obejmuje także przedawnienie roszczenia o odsetki za opóźnienie. Przemawia za tym chociażby to, że roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, mimo konstytutywnego elementu jakim jest czynnik czasu, jest świadczeniem jednorazowym, a nie świadczeniem o charakterze okresowym, albowiem ich zapłata następuje z dołu¹⁶⁷. W zakresie przedawnienia odsetek za opóźnienie wypowiedział się także SN w uchwale siedmiu sędziów z dnia 26 stycznia 2005 r.¹⁶⁸, uznając, że roszczenie o odsetki za opóźnienie będące roszczeniem o świadczenia uboczne przedawnia się jednak najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego. Sąd wskazał, że gdyby roszczenie uboczne nie przedawniało się wraz z przedawnieniem roszczenia głównego,

¹⁶⁵ Wyrok SN z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 1015/00, LEX nr 51875; zob. także wyrok SO w Sieradzu z dnia 17 lipca 2013 r., I Ca 252/13, LEX nr 1716734.

¹⁶⁶ A. Jucewicz, *Termin przedawnienia roszczeń o odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego*, „Glosa” 2002, nr 2, s. 16.

¹⁶⁷ R. Longchamps de Berier, *Zobowiązania*, Lwów 1939, s. 29; J.P. Naworski, *Glosa do uchwały SN z dn. 9.11.1994, sygn. akt III CZP 141/94*, MoP 1999, nr 10, s. 26, cyt. za A. Jucewicza, *Termin przedawnienia roszczeń...*, s. 16.

¹⁶⁸ Uchwała SN 7 sędziów z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04, LEX nr 141130.

dłużnik dla obrony przed nieprzedawnionym roszczeniem ubocznym musiałby, z uwagi na uzależnienie powstania roszczenia ubocznego od istnienia roszczenia głównego, wdać się w spór co do przesłanek roszczenia głównego, a tym samym w spór co do roszczenia przedawnionego. Jednocześnie SN w w/w uchwale uznał, że można przyjąć, że roszczenia o odsetki za opóźnienie przedawniają się odrębnie od roszczenia głównego, z tym zastrzeżeniem, że z reguły nie później niż z upływem terminu przedawnienia roszczenia głównego.

Charakterystyczną cechą zobowiązania alimentacyjnego jest jego bezwzględny charakter. Obowiązek alimentacyjny powstaje z mocy prawa w przypadku zaistnienia ustawowych okoliczności, niezależnie od woli stron. Umowa łącząca strony może jedynie regulować kwestie wykonania obowiązku alimentacyjnego, nie stanowi ona jednak jego źródła powstania, nie może regulować kwestii alimentacji w sposób mniej korzystny niż to wynika z obowiązujących przepisów prawa. Umowa dotycząca obowiązku alimentacyjnego może określać jedynie postać i wysokość świadczeń oraz termin i sposób płatności. Ponadto uprawniony i zobowiązany mogą zawrzeć przedmiotową umowę w formie aktu notarialnego wraz z oświadczeniem zobowiązanego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do świadczeń alimentacyjnych. Tym samym w przypadku, gdyby zobowiązany nie uiszczał alimentów, uprawniony może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, sąd zaś uczyni zadość żądaniu, jeżeli przedłożony przez wierzyciela wypis z tego aktu spełnia wszystkie ustawowe wymagania tytułu egzekucyjnego i obejmuje obowiązek, który nadaje się do wykonania w drodze egzekucji. Pozwoli to następnie na zaspokojenie roszczeń alimentacyjnych w drodze postępowania egzekucyjnego. W praktyce odgrywa to istotną rolę, gdyż świadczenia alimentacyjne mają pierwszeństwo przed innymi wierzytelnościami, co wynika z treści art. 1025 § 1 pkt 2 k.p.c. Jednakże sąd w wyjątkowych wypadkach może oddalić wniosek o nadanie takiemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, jeżeli z jego treści oraz oświadczenia dłużnika o poddaniu się egzekucji

w sposób oczywisty wynika, że zostało złożone w celu obejścia przepisów prawa, a nie wykonania obowiązku świadczenia alimentów¹⁶⁹. Zdaniem SN przyjęcie takiego poglądu powinno być potraktowane jako niezbędne i konieczne w sytuacji, w której jedynym celem wszczęcia postępowania klauzulowego miałyby być legitymizacja przez sąd fikcji prawnej,

¹⁶⁹ Uchwała SN z dnia 4 grudnia 2013 r., III CZP 85/13, LEX nr 1405240.

celu niegodziwego, służącego obejściu prawa, albo godzącego w podstawowe zasady porządku prawnego.

Ponadto wykonanie obowiązku alimentacyjnego nie jest uzależnione od rodzaju wzajemnych relacji uprawnionego i zobowiązanego, choć zgodnie z wytycznymi SN z 1987 r.¹⁷⁰ jeżeli jedna ze stron stosunku zobowiązaniowego narusza zasady współżycia społecznego, to pomiędzy dorosłymi członkami rodziny istnieje możliwość oddalenia roszczenia. W myśl art. 144¹ k.r.o.¹⁷¹ zobowiązany może uchylić się od wykonywania obowiązku alimentacyjnego względem uprawnionego, jeżeli żądanie alimentów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nie dotyczy to jednak obowiązku rodziców względem ich małoletnich dzieci, ponieważ roszczenia dzieci o dostarczenie środków utrzymania i wychowania nigdy nie mogą być oceniane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego¹⁷². Natomiast żądania dorosłego dziecka alimentów od rodziców w sytuacji, gdy narusza ono w sposób uporczywy obowiązek szacunku i wspierania rodziców lub też, jako domownik, odmawia pomocy we wspólnym gospodarstwie domowym, są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i skutkują oddaleniem powództwa¹⁷³. Z orzecznictwa¹⁷⁴ wynika również, że zasądzenie od dzieci alimentów na rzecz ojca będzie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdy ojciec w sposób nieodpowiedni traktował swoje dzieci w czasie, gdy pozostawały pod jego opieką, nie łożył na ich utrzymanie czy też znęcał się nad nimi. Także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego będzie rażąco niewłaściwe postępowanie osoby uprawnionej do alimentów, budzące powszechną dezaprobatą, niemoralne i godzące w poczucie sprawiedliwości¹⁷⁵, np. niewykonywanie przez matkę obowiązków rodzicielskich, nie interesowanie się życiem dzieci i ich przyszłością, nadużywanie przez rodzica alkoholu i stwarzanie zagrożenia życia dzieci. Ustawodawca, wprowadzając do k.r.o. art. 144¹, wyłączył zatem możliwość stosowania przy uchylaniu obowiązku alimentacyjnego ogólnej klauzuli nadużycia prawa podmiotowego wyrażonej w art. 5 k.c.

¹⁷⁰ Wytyczne SN z dnia 16 grudnia 1987 r. w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach o alimenty, OSN 1988, poz. 42.

¹⁷¹ Dodany ustawą z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 220, poz. 1431.

¹⁷² J. Pietrzykowski, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, s. 1145.

¹⁷³ G. Jędrejek, *Art. 144 (1)*, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Pokrewieństwo i powinowactwo. Komentarz* [online], <http://sip.lex.pl/#/komentarz/587359922/157362>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

¹⁷⁴ Wyrok SO w Olsztynie z dnia 17 września 2014 r., VI RCa 147/14, LEX nr 1621650; wyrok SR we Wrocławiu z dnia 28 lutego 2013 r., III RC 53/13, LEX nr 1610154.

¹⁷⁵ Wyrok SO w Słupsku z dnia 7 lutego 2014 r., IV Ca 34/14, LEX nr 1609910.

Wobec tak zdefiniowanego obowiązku alimentacyjnego w praktyce największą rolę odgrywa obowiązek alimentacyjny względem dzieci, z uwagi na jego powszechność i ważną rolę społeczną.

Urodzenie się dziecka powoduje powstanie stosunku alimentacyjnego między krewnymi w linii prostej i bocznej. Momentu powstania tego stosunku nie zmienia okoliczność wydania orzeczenia sądowego ustalającego ojcostwo ani oświadczenie o uznaniu ojcostwa. Wynika to z tego, że oba zdarzenia mają jedynie charakter deklaratoryjny i wyłącznie przyznają fakt urodzenia się dziecka określonych rodziców¹⁷⁶. Podobny skutek jak urodzenie dziecka odgrywa przysposobienie. W tym przypadku źródłem stosunku alimentacyjnego jest prawomocne orzeczenie sądu. Z kolei zawarcie małżeństwa powoduje powstanie stosunku alimentacyjnego między ojczymem i macochą a pasierbem oraz obowiązek zaspokajania potrzeb rodziny wynikający ze stosunku małżeńskiego określony w art. 27 k.r.o.

Przesłanką powstania roszczenia alimentacyjnego rodziców wobec dziecka jest niezdolność dziecka do utrzymania się. Obowiązek alimentacyjny wobec dziecka powstaje zatem już z chwilą jego urodzenia i trwa do czasu, w którym uzyska ono możliwości samodzielnego zaspokajania własnych potrzeb. Wygaśnięcie obowiązku alimentacyjnego nie jest zatem uzależnione od uzyskania przez dziecko pełnoletniości czy też upływu określonego czasu trwania obowiązku alimentacyjnego. Zdarzają się sytuacje, w których dziecko, ze względu na stopień rozwoju, uwarunkowania psychofizyczne czy choroby, nigdy nie osiągnie możliwości samodzielnego utrzymania się.

Zakres obowiązku alimentacyjnego rodziców został złagodzony w art. 133 k.r.o. względem pełnoletnich dzieci. W odniesieniu do nich rodzice mogą zwolnić się z tego obowiązku w przypadku, gdyby powodował on nadmierny dla nich uszczerbek. Ustawodawca przewidział także możliwość uchylenia się od obowiązku alimentacyjnego względem pełnoletniego dziecka, jeżeli samo nie podejmuje starań w celu nabycia możliwości samodzielnego utrzymania się.

Natomiast dziecko niezdolne do samodzielnego utrzymania się ma prawo do równej stopy życiowej tak jak jego rodzice. Nie ma znaczenia, czy dziecko mieszka razem z rodzicem, czy też osobno. Zapewnienie równej stopy życiowej nie oznacza jednak obowiązku przeznaczania na utrzymanie dziecka ściśle wyliczonej matematycznie kwoty osiąganego dochodu rodzica. Zakres obowiązku alimentacyjnego względem dziecka

¹⁷⁶ T. Smoczyński, *Obowiązek alimentacyjny* [w:] T. Smoczyński (red.), *System prawa rodzinnego...*, s. 754.

uzależniony jest od jego usprawiedliwionych potrzeb z uwzględnieniem czynników, takich jak wiek, kierunek kształcenia czy też stan zdrowia, a także od zarobkowych i majątkowych możliwości zobowiązanego. Zestawienie obu czynników pozwala na ustalenie, czy i w jakim zakresie potrzeby uprawnionego mogą podlegać zaspokojeniu. Rodzic nie może jednak uchylić się od obowiązku alimentacyjnego wykazując, że jego wykonanie stanowiłoby dla niego nadmierny ciężar. Zgodnie ze stanowiskiem SN wyrażonym w wyroku z dnia 24 marca 2000 r.¹⁷⁷ nawet trudna sytuacja materialna rodziców nie zwalnia ich od obowiązku świadczenia na potrzeby dzieci, zmuszeni są oni dzielić się z dziećmi nawet bardzo szczupłymi dochodami, chyba że w ogóle są pozbawieni takiej możliwości. Oceniając zaś możliwości zarobkowe i majątkowe zobowiązanego należy brać pod uwagę nie tylko jego faktyczną sytuację, ale także potencjalne możliwości płynące z obowiązku wykorzystania przez niego posiadanego wykształcenia, zdolności, doświadczenia zawodowego.

W odniesieniu do obowiązku alimentacyjnego rodziców względem dzieci inaczej przedstawiają się przesłanki powstania tego obowiązku między krewnymi. Zgodnie z dyspozycją art. 133 § 2 k.r.o. poza obowiązkiem rodziców względem niesamodzielnego dziecka uprawionym do alimentacji jest jedynie ten podmiot, który znajduje się w niedostatku. Ustawodawca nie zdefiniował jednak tego pojęcia. W formułowaniu definicji pomaga dyspozycja art. 135 § 1 k.r.o., zgodnie z którym niedostatek występuje wtedy, gdy uprawniony nie może w pełni własnymi siłami, z własnych środków zaspokoić swych usprawiedliwionych potrzeb. W literaturze wskazuje się, że stwierdzenie, czy dane potrzeby noszą miano usprawiedliwionych, uzależnione jest od indywidualnych cech uprawnionego m.in. od jego wieku, stanu zdrowia, dotychczasowej stopy życia¹⁷⁸. Jednak zgodnie z powszechną definicją niedostatku mamy z nim do czynienia wtedy, gdy określony podmiot ma kłopoty z zaspokajaniem co najmniej części swoich usprawiedliwionych i koniecznych potrzeb życiowych¹⁷⁹. W swym orzecznictwie SN¹⁸⁰ wskazuje, że do przyjęcia niedostatku wystarcza, że środki uprawnionego nie są dostateczne do samodzielnego utrzymania się, nie jest zaś konieczne ustalenie, że uprawniony w ogóle nie ma żadnych środków do utrzymania się, czyli chodzi o sytuację, w której osoba uprawniona nie może w pełni zaspokoić swoich usprawiedliwionych potrzeb.

¹⁷⁷ Wyrok SN z dnia 24 marca 2000 r., I CKN 1538/99, LEX nr 51629.

¹⁷⁸ J. Ignaczewski, *Sądowe komentarze...*, s. 80.

¹⁷⁹ S. Grzybowski, *Obowiązek alimentacyjny krewnych*, ZNUJ 1957, nr 4, s. 95.

¹⁸⁰ Wyrok SN z dnia 7 października 1999 r., I CKN 146/98, LEX nr 1216917; wyrok SN z dnia 5 lipca 2000 r., I CKN 226/00, LEX nr 51343.

Przedstawiona przesłanka niedostatku jest przesłanką powstania roszczenia alimentacyjnego między krewnymi w linii prostej innymi niż rodzice i dzieci, między rodzeństwem, a także między powinowatymi w zakresie roszczeń ojczyma bądź macochy względem pasierba.

Kolejność zaspokajania obowiązku alimentacyjnego ze względu na linię i stopień pokrewieństwa uregulowana została w k.r.o. Według linii pokrewieństwa obowiązek alimentacyjny w pierwszej kolejności obciąża krewnych w linii prostej bez ograniczeń zstępnych przed wstępnymi, dopiero w przypadku braku wstępnych i zstępnych bądź niemożności wykonywania przez nich obowiązku alimentacyjnego obciąży on w dalszej kolejności krewnych w linii bocznej. Z kolei biorąc pod uwagę stopień pokrewieństwa obowiązek alimentacyjny obciąża w pierwszej kolejności krewnych bliższego stopnia, później dalszych krewnych, zaś krewnych w tym samym stopniu obciąża się obowiązkiem alimentacyjnym w częściach odpowiadających ich możliwościom zarobkowym i majątkowym.

W przypadku roszczenia alimentacyjnego między rodzeństwem pochodzącym od tej samej pary rodziców, jak i rodzeństwa przyrodniego rygoryzm obowiązku alimentacyjnego został znacznie złagodzony, chroniąc w ten sposób zobowiązanego. Może on uchylić się od niego, jeśli skutek jego wykonania doszłoby do nadmiernego uszczerbku dla zobowiązanego lub jego najbliższej rodziny. Sformułowanie nadmierny uszczerbek w literaturze przedmiotu definiowane jest jako sytuacja, w której zobowiązany i jego najbliższa rodzina, w wyniku spełnienia roszczenia alimentacyjnego, nie popadłby w niedostatek, ale jego sytuacja materialna byłaby trudniejsza¹⁸¹. Obowiązek alimentacyjny rodzeństwa pojawia się jako ostatni w kolejności.

Z kolei odnosząc się do obowiązku alimentacyjnego między powinowatymi należy wskazać, że przesłanką jego powstania jest zawarcie związku małżeńskiego między rodzicem dziecka a ojczymem lub macochą. Obowiązek ten istnieje mimo rozwiązania małżeństwa, a także śmierci jednego z małżonków, wygasa zaś z chwilą unieważnienia małżeństwa. Jednak okoliczność rozwiązania małżeństwa oraz śmierci małżonka może wpłynąć na ocenę zasadności roszczenia pod względem zasad współżycia społecznego¹⁸². Omawiany obowiązek alimentacyjny opiera się na dwóch podstawowych przesłankach: potrzebach uprawnionego oraz możliwości zarobkowych i majątkowych zobowiązanego. Ponadto roszczenie

¹⁸¹ T. Domińczyk, [w:] K. Piasecki (red.), *Kodeks rodzinny...*, s. 758.

¹⁸² T. Smoczyński, *Obowiązek alimentacyjny*, [w:] T. Smoczyński (red.), *System prawa rodzinnego...*, s. 776.

alimentacyjne powinno być zgodne z zasadą słuszności. W odniesieniu do roszczenia alimentacyjnego pasierba wobec ojczyma lub macochy ustawodawca, za pośrednictwem dyspozycji art. 144 § 3 k.r.o., nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów o obowiązku alimentacyjnym krewnych, a z uwagi na podobieństwo sytuacji prawnej pasierba oraz dziecka w rodzinie naturalnej, stosowanie przesłanek alimentacyjnych rodziców względem ich dzieci. Oznacza to, że ojczym i macocha są zobowiązani do spełnienia świadczenia alimentacyjnego niezależnie od istnienia niedostatku dziecka. Z kolei roszczenie ojczyma i macochy względem pasierba uzależnione jest od przesłanek zbliżonych do przesłanek warunkujących istnienie obowiązku alimentacyjnego dzieci względem rodziców, czyli istnienie niedostatku. Istotne jest, że roszczenie to dodatkowo uzależnione jest od tego, czy uprawniony przyczynił się do wychowania i utrzymania pasierba. Według niektórych przedstawicieli doktryny uzależnienie to w tym przypadku powoduje utratę nieekwiwalentnego charakteru obowiązku alimentacyjnego¹⁸³.

Instrumentem prawnym o charakterze alimentacyjnym jest obowiązek przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny między małżonkami. Jego definicja została zawarta w dyspozycji art. 27 k.r.o., zgodnie z którym oboje małżonkowie zobowiązani są, każdy według własnych sił, możliwości zarobkowych i majątkowych, przyczyniać się do zaspokajania potrzeb rodziny. Przesłanką powstania niniejszego obowiązku nie jest niedostatek, uzależniony on jest jednak od tego, czy jeden z małżonków może zaspokoić swoje potrzeby w takim zakresie, w jakim może to uczynić współmałżonek.¹⁸⁴ Celem omawianego instrumentu prawnego jest stworzenie możliwości pozyskiwania od drugiego małżonka środków dla prawidłowego funkcjonowania rodziny jako całości, a nie jej konkretnych członków, jak również zagwarantowanie małżonkom prawa do równego poziomu życia. Tym samym przemawia to za przyjęciem, że obowiązek z art. 27 k.r.o. nie stanowi obowiązku alimentacyjnego, lecz jest obowiązkiem o charakterze alimentacyjnym. Podobne stanowisko wyraził SN w uchwale z dnia 13 lipca 2011 r.¹⁸⁵, w której wskazał, że pomiędzy obowiązkiem ustanowionym w art. 27 k.r.o. a obowiązkiem alimentacyjnym (art. 128 i nast. oraz art. 60 k.r.o.) istnieje pewne podobieństwo, jednak o tożsamości tych obowiązków nie może być mowy; można mówić co najwyżej o "alimentacyjnym charakterze" obowiązku przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny, konstatacja ta nie upoważnia

¹⁸³ *Ibidem*, s. 778.

¹⁸⁴ L. Mering, *Obowiązek alimentacyjny...*, s. 20. Zob. także S. Kotas, *Dochodzenie roszczeń alimentacyjnych z art. 27 i 28 k.r.o.*, „Rodzina i Prawo” 2015, Nr 34 – 35.

¹⁸⁵ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 39/11, LEX nr 852349.

jednak do formułowania tezy, że między małżonkami - w czasie trwania małżeństwa - istnieje obowiązek alimentacyjny sensu *stricto*. Jednakże w doktrynie i orzecznictwie toczy się dyskusja co do charakteru prawnego obowiązku zaspokajania potrzeb rodziny z art. 27 k.r.o.¹⁸⁶ W piśmiennictwie przeważa pogląd, zgodnie z którym pomiędzy obowiązkiem z art. 27 k.r.o. a uregulowanym w art. 128 – 140 obowiązkiem alimentacyjnym istnieje „podobieństwo, które nie oznacza jednak tożsamości”¹⁸⁷. Zdaniem J. Winiarz obowiązek wynikający z art. 27 k.r.o. jest szerszy niż zwykły obowiązek alimentacyjny, gdyż jego celem jest zapewnienie funkcjonowania rodziny jako całości oraz zaspokojenie uzasadnionych potrzeb poszczególnych członków przy zachowaniu zasady równej stopy życiowej¹⁸⁸. Roszczenia z art. 27 k.r.o. określane są jako roszczenia o charakterze alimentacyjnym¹⁸⁹.

Obowiązek ten powstaje z chwilą zawarcia związku małżeńskiego i trwa do momentu ustania lub unieważnienia małżeństwa oraz jest niezależny od ustroju małżeńskiego panującego między małżonkami. Przepis art. 27 k.r.o. nie może być także zmieniony, czy też wyłączony w drodze intercyzy¹⁹⁰. Sposób realizacji tego obowiązku może być różny, w zależności od okoliczności w jakich znajduje się dana rodzina. Należy do nich zaliczyć np. posiadane potomstwo i troska o jego wychowanie, osobiste uzdolnienia i wykształcenie, stan zdrowia. Małżonkowie w ramach wspólnego porozumienia mogą także dokonać podziału zadań prowadzących do zaspokajania potrzeb rodziny. Wskazane obowiązki powinny być równe, nie znaczy to jednak, że identyczne. Z charakteru świadczenia z art. 27 k.r.o. wynika, że jego celem jest zaspokojenie jedynie bieżących i przyszłych potrzeb osoby uprawnionej. Tym samym nie odnosi się to do pokrywania potrzeb przeszłych¹⁹¹. Obowiązek ten dotyczy zarówno małżonków tworzących wspólnotę gospodarczą, jak i pozostających w faktycznej separacji. Jednakże SN w wyroku z dnia 28 stycznia 1998 r.¹⁹² wyraził pogląd, że fakt pozostawania przez małżonków od kilku lat w separacji faktycznej, może być dowodem na ustanie pomiędzy nimi więzi rodzinnych, a tym samym

¹⁸⁶ Różnice między obowiązkiem przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny z art. 27 k.r.o. a obowiązkiem alimentacyjnym z art. 128 k.r.o. dostrzega J. Gwiazdomorski. Jednakże J. Gwiazdomorski podkreślał, że obie instytucje są pokrewne, a tym samym odpowiadał się za stosowaniem przepisów regulujących ściśle obowiązek alimentacyjny do obowiązku, o którym mowa w art. 27 k.r.o. Zob. J. Gwiazdomorski, *Alimentacyjny obowiązek między małżonkami*, Warszawa 1970, s. 5 i n.

¹⁸⁷ Por. J. Winiarz, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 297.

¹⁸⁸ *Ibidem*, s. 300.

¹⁸⁹ *Ibidem*.

¹⁹⁰ G. Jędrejek, *Zaspokajanie potrzeb rodziny na podstawie art. 27 k.r.o.*, „Rodzina i Prawo” 2013, Nr 24, s. 44.

¹⁹¹ Wyrok SN z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 1015/00, LEX nr 51875.

¹⁹² Wyrok SN z dnia 28 stycznia 1998 r., II CKN 585/97, LEX nr 33362.

wygaśnięcia obowiązku przyczyniania się do zaspokojenia potrzeb rodziny określonego w art. 27 k.r.o. Tym samym obowiązek z art. 27 k.r.o. jest aktualny jeżeli istnieje rodzina związana ze sobą węzłem wspólnego pożycia. Natomiast wygasa on z chwilą uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód, bowiem powoduje to wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków między małżonkami.¹⁹³ Podobny skutek wywołuje orzeczenie separacji.¹⁹⁴

Zaspokajaniu obowiązku alimentacyjnego służy także obowiązek alimentacyjny między byłymi małżonkami, który jest kontynuacją obowiązku wzajemnej pomocy powstałego przez zawarcie związku małżeńskiego. Odnoszą się do niego przepisy o obowiązku alimentacyjnym między krewnymi. Obowiązek alimentacyjny między byłymi małżonkami istnieje w sytuacji, gdy żaden z małżonków nie ponosi winy rozkładu pożycia małżeńskiego, sąd zaniechał orzekania o winie małżonków bądź też oboje są winni rozkładu pożycia małżeńskiego. Natomiast wygasa on w odniesieniu do małżonka uznanego za wyłącznie winnego rozkładowi pożycia małżeńskiego. Przesłanki orzeczenia obowiązku alimentacyjnego między byłymi małżonkami kształtują się odmiennie, w zależności od treści orzeczenia rozwodowego w przedmiocie winy rozkładu pożycia małżeńskiego. Małżonek, który nie został uznany za wyłącznie winnego tego rozkładu, a który znajduje się w niedostatku, może żądać od drugiego rozwiedzionego małżonka dostarczenia środków utrzymania w zakresie odpowiadającym usprawiedliwionym potrzebom uprawnionego oraz możliwościom zarobkowym zobowiązanego. W przypadku zaś, gdy jeden z małżonków został uznany za wyłącznie winnego rozkładowi pożycia małżeńskiego, a rozwód pociąga za sobą znaczne pogorszenie sytuacji życiowej małżonka niewinnego, ten ostatni może wystąpić z żądaniem przyczyniania się przez małżonka wyłącznie winnego w odpowiednim zakresie zaspokajania usprawiedliwionych jego potrzeb. Przedstawione zasady alimentacji między byłymi małżonkami znajdują zastosowanie także w odniesieniu do małżonków, których małżeństwo zostało unieważnione.

Powszechnie przyjmuje się, że przesłankę niedostatku w obowiązku alimentacyjnym byłych małżonków należy interpretować tak, jak niedostatek w odniesieniu do alimentacji krewnych. Przesłanką roszczenia alimentacyjnego jest istotne pogorszenie sytuacji życiowej. W odniesieniu do tego kryterium, podobnie jak w przypadku niedostatku, brakuje legalnej definicji ustawowej. Przedstawiciele judykatury i doktryny wypracowali w tym zakresie

¹⁹³ Uchwała SN z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 39/11, LEX nr 852349.

¹⁹⁴ S. Kotas, *Dochodzenie roszczeń...*, s. 71.

zgodny pogląd, że ustalenie kwestii czy rozwiązanie małżeństwa doprowadziło do istotnego pogorszenia sytuacji życiowej uzależnione jest od porównania sytuacji materialnej po rozwodzie z sytuacją, gdyby rozwód nie został orzeczony¹⁹⁵. Przyjęcie innej daty, np. zerwania pożycia małżeńskiego, mogłoby w znaczny sposób utrudniać uzyskanie uprzywilejowanych alimentów. W orzecznictwie także podkreśla się, że przy porównywaniu ważna jest sytuacja, w jakiej małżonek niewinny znajdzie się po rozwodzie, z sytuacją, w jakiej by się znajdował, gdyby pożycie małżonków funkcjonowało prawidłowo i było kontynuowane¹⁹⁶. Ponadto pogorszenie sytuacji materialnej byłego małżonka może polegać na zmniejszeniu ilości środków stojących do dyspozycji małżonka niewinnego, jak również na zwiększeniu się jego usprawiedliwionych potrzeb¹⁹⁷.

Obowiązek alimentacyjny byłych małżonków wygasa z chwilą śmierci uprawnionego lub zobowiązanego, jak również zawarcia nowego związku małżeńskiego przez uprawnionego. Sam fakt zawarcia związku małżeńskiego przez małżonka rozwiedzionego pozostaje zaś okolicznością relewantną dla obowiązku alimentacyjnego wobec byłego małżonka. Natomiast co do zasady, obowiązek alimentacyjny rozwiedzionego małżonka, który nie został uznany za winnego bądź współwinnego rozkładowi pożycia małżeńskiego, wygasa z upływem pięciu lat od chwili uprawomocnienia się wyroku rozwodowego. Termin ten może zostać przedłużony przez sąd na żądanie uprawnionego, jednakże wyłącznie w przypadku zaistnienia wyjątkowych okoliczności, przez które należy rozumieć zarówno okoliczności zachodzące po stronie rozwiedzionego małżonka domagającego się przedłużenia obowiązku alimentacyjnego, jak i po stronie drugiego małżonka¹⁹⁸. Natomiast w wyroku z dnia 10 lipca 1998 r.¹⁹⁹ SN wyraził pogląd, że pozostawanie w konkubinacie przez uprawnionego do alimentacji rozwiedzionego małżonka nie jest ustawową przesłanką wygaśnięcia wobec niego obowiązku alimentacyjnego drugiego z rozwiedzionych małżonków. Może mieć to wpływ jedynie na zakres obowiązku dostarczania środków utrzymania.

¹⁹⁵ L. Mering, *Obowiązek alimentacyjny...*, s. 24.

¹⁹⁶ Wyrok SN z dnia 28 października 1980 r., III CRN 222/80, OSNC 1981, Nr 5, poz. 90, LEX Polonica nr 303581.

¹⁹⁷ Wyrok SN z dnia 15 lipca 1999 r., I CKN 415/99, LEX Polonica nr 390715.

¹⁹⁸ Uchwała SN z dnia 16 kwietnia 1975 r., III CZP 22/75, OSNC 1976, Nr 3, poz. 36.

¹⁹⁹ Wyrok SN z dnia 10 lipca 1998 r., I CKN 788/97, LEX nr 34443.

Roszczenia matki dziecka pozamałżeńskiego względem ojca dziecka mogą mieć także charakter obowiązku alimentacyjnego²⁰⁰. Chociaż w odniesieniu do niego stron nie łączy stosunek rodzinny, jest on oparty na przesłankach odmiennych od typowego obowiązku alimentacyjnego, może być obowiązkiem jednorazowym i jest ograniczony w czasie, to w aspekcie funkcji społecznej ma on charakter alimentacyjny²⁰¹. Instytucja wsparcia matki dziecka pozamałżeńskiego, uregulowana w art. 141 k.r.o., ma na celu udzielenie pomocy materialnej w związku z ciążą i porodem. Jak zauważa T. Smyczyński, stanowi ona próbę wyrównania pozycji kobiety, która urodziła dziecko pozamałżeńskie, z pozycją kobiety rodzącej dziecko w małżeństwie, która chroniona jest obowiązkami drugiego małżonka o charakterze alimentacyjnym, a w szczególności obowiązkiem przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny. Roszczenia przewidziane w art. 141 k.r.o. pełnią podobną funkcję, jaką spełnia obowiązek małżonka pomocy, współdziałania i przyczyniania się do utrzymania rodziny²⁰².

Matce dziecka pozamałżeńskiego przysługują trzy rodzaje roszczeń: o przyczynianie się do pokrycia wydatków związanych z ciążą i porodem w rozmiarze odpowiadającym okolicznościom, o pokrycie kosztów trzymiesięcznego utrzymania matki w okresie porodu oraz o pokrycie odpowiedniej części innych wydatków bądź strat, które poniosła matka wskutek ciąży lub porodu, szczególne strat majątkowych. Wysokość świadczeń należnych matce dziecka pozamałżeńskiego została ustalona przez ustawodawcę jako odpowiednia do okoliczności. Brak zatem wyraźnego uzależnienia ich wysokości od sytuacji majątkowej ojca dziecka.

Obok szeroko rozumianego obowiązku alimentacyjnego, wynikającego z więzi rodzinnych, jak i stosunków zbliżonych do rodzinnych, kolejną instytucją prawną służącą alimentacji jest renta, uregulowana w tytule XXXIV k.c. Zgodnie z definicją zawartą w art. 903 k.c. w umowie renty jedna ze stron zobowiązuje się względem drugiej strony do spełnienia określonych świadczeń okresowych. Przedmiotem umowy renty jest zatem zobowiązanie dłużnika do spełnienia na rzecz wierzyciela okresowych świadczeń określonych bądź to w pieniądzu, bądź też rzeczach oznaczonych co do gatunku. W literaturze przyjmuje się, że renta pełni funkcję alimentacyjną²⁰³. Wynika to z faktu, że celem świadczenia jest

²⁰⁰ J. Gwiazdomorski, [w:] J.S. Piątkowski (red.), *System Prawa Rodzinnego i Opiekuńczego*, Wrocław 1985, s. 1060.

²⁰¹ T. Smyczyński, *Obowiązek alimentacyjny*, [w:] T. Smyczyński (red.), *System prawa rodzinnego...*, s. 780.

²⁰² *Ibidem*, s. 778.

²⁰³ E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania część szczególna*, t. 3, Warszawa 2010, s. 1215.

dostarczanie uprawnionemu środków utrzymania²⁰⁴. Jednak świadczenie rentowe nie musi zaspokajać tylko i wyłącznie podstawowych, usprawiedliwionych potrzeb rentobiorcy²⁰⁵. W przypadku zawarcia umowy renty strony dążą do zaspokojenia pewnej grupy interesów życiowych osoby korzystającej z renty²⁰⁶. Mogą do nich należeć: podjęcie lub kontynuowanie nauki, zdobycie zawodu, leczenie, rehabilitacja. Brak stosownego określenia przez strony celu umowy nakazuje przyjąć, że wolą stron było nadanie umowie funkcji wyłącznie alimentacyjnej²⁰⁷. W przeciwieństwie do obowiązku alimentacyjnego ustawa nie wprowadza żadnych ograniczeń co do osoby uprawnionej, jej cech ani też przesłanek ustanowienia renty. Prawo do renty jest prawem o charakterze osobistym, ściśle powiązaniem z osobą uprawnionego. W konsekwencji jest prawem niezbywalnym, gaśnie najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego²⁰⁸. W literaturze zgodnie przyjmuje się, że umowa renty powinna określać czas trwania renty oraz terminy spełniania poszczególnych świadczeń. W przypadku, gdy brakuje określenia czasu trwania umowy, a spełnia ona funkcję alimentacyjną, przyjmuje się, że zobowiązanie trwa przez czas życia uprawnionego, a umowa wygasa z chwilą jego śmierci. Jeżeli jednak celem umowy renty nie będzie realizacja funkcji alimentacyjnej, a czas trwania umowy nie zostanie określony, umowa wygasa najpóźniej z chwilą zrealizowania ustalonego celu, np. ukończenia studiów przez uprawnionego do renty²⁰⁹.

2. Przedmiot umowy dożywocia

Analiza zagadnienia przedmiotu umowy dożywocia wymaga wyraźnego zdefiniowania tego pojęcia z uwagi na występujące niekiedy jego utożsamianie z przedmiotem świadczeń umowy dożywocia. Mianowicie przez przedmiot umowy dożywocia należy rozumieć przedmiot zbycia dożywotnika, którego własność jest przenoszona w zamian za świadczenia zastrzeżone umową. Z kolei przedmiot świadczeń dożywotnich to zakres zobowiązań nabywcy nieruchomości względem dożywotnika.

Przedmiot umowy dożywocia jest na pozór oczywisty i w gruncie rzeczy wydawać by się mogło, że nie wymaga szczegółowej analizy. Jednakże dokonując prezentacji umowy

²⁰⁴ *Ibidem*.

²⁰⁵ Wyrok WSA w Łodzi z dnia 19 marca 2008 r., I SA/Łd 1189/07, LEX nr 468808.

²⁰⁶ Wyrok NSA w Warszawie z dnia 17 maja 2006 r., II FSK 716/05, LEX nr 282605.

²⁰⁷ E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 1216.

²⁰⁸ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 8, s. 591–592.

²⁰⁹ E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 1218.

dożywocia przez pryzmat stosowania tej instytucji prawnej, problem przedmiotu umowy dożywocia ukazuje szereg istotnych kwestii prawnych.

Umowa dożywocia przez długi czas była utożsamiana ze zmianą generacji w rolnictwie. W konsekwencji dożywotnik za jej pośrednictwem uzyskiwał zabezpieczenie na starość, nabywca zaś nieruchomości, w zamian za obowiązek świadczeń dożywotnych, otrzymywał warsztat pracy – gospodarstwo rolne. Oczywiście jest to poprawne stanowisko, nie wyczerpuje ono jednak pełnego przedmiotu umowy dożywocia, a w konsekwencji stanowi mimowolne i nieuzasadnione zawężenie możliwego zastosowania umowy dożywocia w obrocie gospodarczym. Ma to bezpośredni wpływ na postrzeganie instytucji dożywocia jako instrumentu nieatrakcyjnego w stosunkach miejskich. Stąd też celowe jest scharakteryzowanie przedmiotu dożywocia, które wymaga poddania analizie dyspozycji art. 908 k.c., a także zastanowienia się nad możliwością rozszerzenia katalogu przedmiotu umowy dożywocia.

Przedmiot umowy dożywocia w sposób lakoniczny został określony w art. 908 k.c. Zgodnie z jego treścią przedmiotem zbycia w zamian za świadczenia na rzecz dożywotnika może być nieruchomość. Z uwagi na ogólne sformułowanie art. 908 § 1 k.c. należy przyjąć, że umowa dożywocia może dotyczyć każdej nieruchomości bez względu na jej rodzaj. Sposób zdefiniowania przedmiotu umowy nakazuje odwołanie się do definicji legalnej nieruchomości zawartej w art. 46 k.c. Pozwala ona na rozróżnienie trzech kategorii nieruchomości: gruntowych, budynkowych i lokalowych²¹⁰. Przy czym należy mieć na uwadze, że grunty, jako części powierzchni ziemskiej w rozumieniu art. 46 k.c., są zawsze nieruchomościami, budynki natomiast i ich części noszą przymiot nieruchomości jedynie w przypadkach przewidzianych w przepisach szczególnych z uwagi na to, że budynki i ich części, zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*, są częściami składowymi gruntu.

Szczegółowa charakterystyka nieruchomości gruntowej wydaje się być zbędna dla potrzeb niniejszego opracowania chociażby z tego względu, że nie stwarza ona, co do zasady, problemów interpretacyjnych. Do kategorii tej zalicza się ustalone części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Wyodrębnienie tych prawnie samoistnych części następuje przez oznaczenie granic, które stanowią środek konkretyzujący daną nieruchomość²¹¹. Formalne zaś wyodrębnienie prawne nieruchomości jest wynikiem czynności obrotu, gdy w związku z przeniesieniem własności następuje podział lub

²¹⁰ K. Piasecki, *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część ogólna*, Zakamycze 2003, s. 266.

²¹¹ *Ibidem*, s. 267. W zakresie wyznaczenia granic i ich rodzaju zob. T. Sokołowski, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom I: art. 1-449¹¹*, Warszawa 2016, s. 278–281.

połączenie nieruchomości²¹². Zgodnie z art. 4 pkt 1 u.g.n.²¹³ przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

W odniesieniu do możliwości ustanowienia prawa dożywocia na nieruchomości rolnej należy zwrócić uwagę na regulację ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, znowelizowanej 30 kwietnia 2016 r.²¹⁴ Ustawodawca wprowadził bowiem ograniczenia w zakresie zbywania nieruchomości rolnych, odnoszące się do kręgu osób, które mogą nabyć nieruchomość rolną, co w konsekwencji w części przypadków wykluczy możliwość przeniesienia własności nieruchomości w zamian za świadczenia dożywotnie. Zgodnie z treścią art. 2a ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego nabywcą nieruchomości, co do zasady, może być wyłącznie rolnik indywidualny, powierzchnia zaś nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych. Ograniczenie ustawowe nie dotyczy osób bliskich zbywcy nieruchomości rolnych. Jednocześnie nowelizacja powyższej ustawy wprowadziła definicję legalną „osoby bliskiej”, która różni się od definicji zawartej w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami. Osobami bliskimi, w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, które mogą nabyć nieruchomość rolną bez jakichkolwiek ograniczeń, są jedynie: zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoby przysposabiające i przysposobione. Oznacza to, że właściciel nieruchomości rolnych nie będzie mógł przenieść bez ograniczeń własności nieruchomości rolnej na osobę, z którą żyje w faktycznym wspólnym pożyciu np. konkubinie. W takim przypadku mają bowiem zastosowanie ogólne wymogi stawiane nabywcy nieruchomości rolnej. Z perspektywy instytucji umowy dożywocia jest to regulacja niekorzystna, zawężająca zakres jej zastosowania. Z pola widzenia nie może schodzić funkcja alimentacyjna umowy dożywocia, która zarówno w stosunkach miejskich, jak i wiejskich powinna być realizowana w sposób jak najbardziej pożądanym przez dożywotnika, a zatem m.in. wykonywana przez indywidualnie wybraną przez niego osobę charakteryzującą się określonymi cechami osobowościowymi, które mogą być gwarantem prawidłowej realizacji umowy. Stąd też ograniczanie kręgu osób, z którymi może być zawarta umowa dożywocia jedynie do osób spokrewnionych jest nieuzasadnione.

²¹² E. Gniewek, [w:] E. Gniewek (red.), P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 113.

²¹³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jednolity, Dz.U. 2010, Nr 102 poz. 651 ze zm.

²¹⁴ Dodany w art. 7 ust. 3 pkt a) ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. 2016, poz. 585.

Gwarancji realizacji umowy dożywocia należy przede wszystkim dopatrywać się w rodzaju relacji osobistych, a nie rodzaju i stopniu pokrewieństwa.

Jak już wcześniej wspominałem, odstępstwem od zasady *superficies solo cedit* jest stworzenie kategorii nieruchomości budynkowych i lokalowych. Cechą charakterystyczną obu rodzajów nieruchomości jest to, że mogą one powstać wyłącznie z mocy przepisów szczególnych²¹⁵.

W zdefiniowaniu pojęcia budynku w znaczeniu technicznym z pomocą przychodzi dyspozycja art. 3 pkt 2 ustawy prawo budowlane²¹⁶. Zgodnie z jego treścią budynkiem jest obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, został wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. W znaczeniu prawnym o nieruchomościach budynkowych można mówić w trzech przypadkach: w odniesieniu do odrębnej własności budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, odrębnej własności budynku położonego na gruncie oddanym w użytkowanie rolniczej spółdzielni produkcyjnej oraz w zakresie ogólnej kategorii odrębnych nieruchomości budynkowych, których podstawę prawną powstania stanowiły przepisy obecnie już nieobowiązujące²¹⁷.

Z kolei przez nieruchomość lokalową rozumie się część budynku, jeżeli na podstawie przepisów szczególnych jest ona traktowana jako odrębny od gruntu przedmiot własności. Definicję lokalu mieszkalnego zawiera art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali²¹⁸, który stanowi, że samodzielny lokal mieszkalny jest wydzieloną trwałymi ścianami izbą lub zespołem izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych bądź też wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne²¹⁹. Tryb ustanowienia odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych został uregulowany ustawą o własności lokali.

Możliwość przeniesienia prawa własności nieruchomości gruntowej i lokalowej w zamian za ustanowienie prawa dożywocia nie budzi wątpliwości zarówno w doktrynie, jak

²¹⁵ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 234.

²¹⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tekst jednolity Dz.U. 2016, poz. 290.

²¹⁷ K. Piasecki, *Kodeks cywilny...*, s. 269. Własność nieruchomości budynkowej ustanowionej w drodze odrębnych przepisów to np. własność budynków na nieruchomości przekazanej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości na własność Państwa, Dz.U. 1968, Nr 3, poz. 15.

²¹⁸ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 1892.

²¹⁹ A. Doliwa, *Najem lokali, Komentarz*, Warszawa 2014, s. 96 i nast. Wskazuje, że art. 680 k.c. nie precyzuje pojęcia lokalu, wobec tego powinna być stosowana szeroka wykładnia, która pozwala przyjąć, że jest to zarówno lokal mieszkalny, jak i lokal o innym przeznaczeniu – użytkowy. Zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 150 ze zm.) rozróżnia lokal przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.

i w orzecznictwie. Natomiast dyskutowana była możliwość przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w zamian za ustanowienie dożywocia²²⁰. Wynikała ona z różnego sposobu definiowania użytkowania wieczystego, co nie pozwalało na udzielenie jednoznacznej odpowiedzi o jego charakter, a w konsekwencji wypowiedzenie się co do możliwości przeniesienia użytkowania wieczystego w zamian za ustanowienie dożywocia. Obecnie nie występują już w tym zakresie żadne wątpliwości. Zgodnie przyjmuje się, że użytkowanie wieczyste może zostać przeniesione w zamian za dożywocie. Przemawia za tym okoliczność, że prawo użytkowania wieczystego może zostać obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, pełni podobne do prawa własności funkcje społeczne i ekonomiczne, zajmuje swoiste miejsce w systemie praw rzeczowych. Istotne znaczenie ma także dyspozycja art. 237 k.c. nakazująca odpowiednie stosowanie do niej przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości²²¹. Należy przy tym wskazać, że możliwość przeniesienia użytkowania wieczystego w zamian za dożywocie odnosi się zarówno do gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, jak i do nieruchomości budynkowej wzniesionej na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Uwzględniając fakt, że przedmiotem umowy dożywocia może być wyłącznie nieruchomości, w literaturze słusznie wskazuje się, że dożywocie nie może zostać ustanowione w zamian za przeniesienie własności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego²²². Wynika to z faktu, że zgodnie z art. 244 k.c. spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest jednym z pięciu enumeratywnie wyliczonych ograniczonych praw rzeczowych, które zasadniczo są prawami na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*).

Z uwagi na obowiązujące regulacje prawne nie ma możliwości przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu i udziału w nich w zamian za uprawnienia dożywotnie. Należy jednak podjąć dyskusję nad zasadnością rozszerzenia katalogu przedmiotu prawa dożywocia właśnie o kategorię spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Zgłoszenie tego postulatu niewątpliwie może spotkać się z głosami krytycznymi. W doktrynie podnosi się, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest instytucją archaiczną i ułomną względem odrębnej własności lokali²²³. Jednym z argumentów

²²⁰ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 76.

²²¹ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 8, s. 756.

²²² S. Dmowski, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia, t. 2: Zobowiązania*, Warszawa 2009, s. 978.

²²³ K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 4.

przeciwko tego typu rozwiązaniom byłoby także stanowisko wskazujące na „wymieranie” pod względem bytu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Rzeczywiście, już od podjęcia prac legislacyjnych w 1998 r. nad uchwaleniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłaszano propozycje przekształcenia istniejących w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i użytkowych w prawo odrębnej własności, których zamiarem było zrównanie obu praw z prawem własności²²⁴. Ostatecznie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego zostało jednak uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych²²⁵, a do ustawy wprowadzono jedynie możliwość jego przekształcenia w prawo odrębnej własności lokalu na żądanie zainteresowanego, któremu przysługiwało stosowne roszczenie cywilnoprawne²²⁶. Na przestrzeni czasu zmianie ulegała regulacja w zakresie możliwości ustanawiania tego prawa przez spółdzielnie mieszkaniowe²²⁷. Ostatecznie ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw²²⁸ z dniem 31 lipca 2007 r. w zasadzie wyłączono możliwość ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Możliwość taka istniała jedynie do dnia 31 grudnia 2012 r. na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, na rzecz którego, po spełnieniu obowiązków przewidzianych prawem, spółdzielnia była obowiązana dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W ten sposób ustawodawca zmierzał do realizacji założenia, że ograniczone prawa rzeczowe do lokali mają istnieć jedynie przejściowo do ich wygaśnięcia bądź też zamiany na własność²²⁹. Podstawą tych działań było dążenie do eliminacji prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, które pod względem prawnym w odniesieniu do odrębnej własności,

²²⁴ *Idem*, *Projektowane zmiany w spółdzielczym prawie mieszkaniowym*, „Przegląd Legislacyjny” 2000, nr 1, s. 68–72.

²²⁵ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz.U. 2013, poz. 1222 ze zm.

²²⁶ K. Pietrzykowski, *Projektowane zmiany...*, s. 78.

²²⁷ Wraz z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca w art. 37 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyłączył możliwość ustanawiania m.in. spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Następnie na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) art. 37 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został uchylony i tym samym przywrócono możliwość ustanawiania na rzecz członków spółdzielni nowych ograniczonych praw rzeczowych. Sytuacja ponownie uległa zmianie na skutek nowelizacji z dnia 14 czerwca 2007 r., na podstawie której ponownie zlikwidowano, z kilkoma wyłączeniami, możliwość ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych.

²²⁸ Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.

²²⁹ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 376.

mimo zbliżonego charakteru, podlega zasadniczym różnicom (ograniczone prawo rzeczowe względem prawa własności), pod względem zaś ekonomicznym oba prawa zostały zrównane, co znalazło odbicie przede wszystkim w tej samej ich wartości²³⁰. Z tego też względu niektórzy przedstawiciele doktryny podnoszą wręcz, że z katalogu ograniczonych praw rzeczowych w nowym k.c. zostanie wyłączone własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu²³¹.

W obecnych rozważaniach nad dalszą rolą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w systemie spółdzielczego prawa mieszkaniowego K. Pietrzykowski wskazuje na trzy możliwości:

- przekształcenie *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności – kierunek radykalny;
- zachowanie spółdzielczych własnościowych praw do lokali z usankcjonowaniem konstytucyjnego zakazu ich ustanawiania na przyszłość – kierunek umiarkowany;
- zachowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i umożliwienie konstytucyjnego ustanawiania tego prawa na przyszłość – kierunek zachowawczy²³².

Jego zdaniem, ze względów pragmatycznych, odrzucając kierunek zachowawczy oraz uwzględniając koszty finansowe rozwiązania radykalnego połączone z zarzutami niekonstytucyjności części rozwiązań przy przekształceniu *ex lege*, uzasadnione jest opowiedzenie się za kierunkiem umiarkowanym²³³.

Jeśli zatem w ramach kolejnych nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dojdzie do przekształcenia *ex lege* spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, a możliwość jego przekształcenia będzie uzależniona od woli posiadacza prawa, ograniczone prawo rzeczowe w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego będzie instytucją względnie trwałą, która będzie istniała jeszcze przez wiele lat²³⁴. Szczególnie, że przepis art. 17⁸ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, regulujący kwestię wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na skutek wyroku TK z dnia 30 marca 2004 r.²³⁵ został uznany za niezgodny z Konstytucją i z dniem 15 kwietnia

²³⁰ K. Pietrzykowski, *Projektowane zmiany...*, s. 73.

²³¹ G. Bieniek, *W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym*, „Rejent” 2008, nr 2, s. 51.

²³² K. Pietrzykowski, [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2012, s. 424.

²³³ *Ibidem*.

²³⁴ K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 4.

²³⁵ Wyrok TK z dnia 30 marca 2004 r., K 32/03, Dz.U. 2004, Nr 63, poz. 591.

2004 r. stracił swą moc²³⁶. Kwestię wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obecnie pośrednio reguluje jedynie art. 17¹¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z którego wynika, że prawo do lokalu wygasa w przypadku przejścia tego prawa na spółdzielnię, czyli w przypadku jego nabycia przez spółdzielnię od podmiotu, któremu one przysługuje²³⁷. Oznacza to, że byt prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego może ustać jedynie w przypadku przekształcenia prawa w odrębną własność oraz w przypadku jego nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową.

Obowiązujący zakaz ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego, przy jednoczesnym braku przekształcenia już ustanowionych praw *ex lege* w odrębną własność, nie może być jednak utożsamiany z utratą znaczenia istniejących praw w obrocie prawnym. W celu zbadania tego zagadnienia uzasadnione jest podjęcie próby określenia udziału spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w ogólnej strukturze własnościowej mieszkań w naszym kraju. W tym zakresie autor oparł się na danych statystycznych GUS traktujących o strukturze własnościowej zamieszkałych mieszkań w Polsce. Zgodnie ze strukturą zamieszkałych mieszkań wg podmiotów będących ich właścicielami, opracowaną w 2013 r. na podstawie danych pozyskanych w ramach Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań w 2011 r., spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego stanowi w dalszym ciągu 15,4% ogółu mieszkań w Polsce, co stanowi 1,9 mln mieszkań²³⁸. Wskazania wymaga fakt, że aż 93,5% z ogółu spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych znajduje się w miastach. Prowadząc zatem dyskusję na temat podjęcia działań zmierzających do „ożywienia” instytucji dożywocia, zmiany jej społecznego postrzegania z instrumentu prowadzącego do zmian własnościowych na wsi w instytucję o szerokich możliwościach zastosowania, także w stosunkach miejskich, uzasadnione wydaje się być rozważenie możliwości rozszerzenia przedmiotu umowy o dożywocie, a także o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Wprawdzie obecna ilość zasobów mieszkań własnościowych w stosunku do 2002 r. zmniejszyła się o ponad 15% (z 2,3 mln do 1,9 mln mieszkań), jednak w obecnej rzeczywistości brakuje przesłanek do formułowania twierdzeń, że w dalszym ciągu liczba tych praw będzie gwałtownie spadać, prowadząc do jego marginalizacji w strukturze własności mieszkań

²³⁶ TK uznał, że uzależnianie możliwości nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni ogranicza możliwość wykonywania prawa własnościowego.

²³⁷ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 410.

²³⁸ Dane GUS Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań w 2011 r., s. 22.

w Polsce. Znaczący spadek zasobów spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych odnotowany w okresie 2002–2011 był wynikiem powszechnego wyodrębniania z zasobów spółdzielni odrębnych własności lokali mieszkalnych przez osoby, którym przysługiwało dotychczas spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w związku z wprowadzeniem zmian ustawowych umożliwiających dokonanie stosownych przekształceń. Jak wynika z danych przekazanych przez spółdzielnie mieszkaniowe z różnych regionów kraju, w zależności od regionu, przekształceniu z własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność uległo od 30 do 50% ogółu zasobów spółdzielni. W chwili obecnej liczba składanych wniosków o przekształcenie zdecydowanie spadła²³⁹, co wynika z tego, że w pierwszej fali masowych przekształceń stosowne wnioski złożyły wszystkie osoby zainteresowane zmianą tytułu prawnego do lokalu. Pozostała grupa spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych oczywiście będzie stopniowo malała, trudno jednak przyjąć, że będzie to proces tak dynamiczny, jak na przestrzeni kilku ostatnich lat. Wynika to z faktu, że procedura przekształcenia, oprócz samej czynności złożenia wniosku, wiąże się koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów: ustalona spłata przypadająca na przekształcany lokal dotycząca części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiednia część zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, spłata istniejącego zadłużenia z tytułu opłat za korzystanie z lokalu, a także wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym²⁴⁰. Z tych powodów osoby o niskich dochodach nie są zainteresowane dokonywaniem przekształcenia spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Dodatkowo, nie rozważając jednak zasadności tego poglądu z uwagi na przedmiot opracowania, przeciwnicy przekształceń w odniesieniu do budynków starych, wymagających przeprowadzenia remontów, w których znajdują się lokale mieszkalne, wskazują na możliwy wzrost kosztów utrzymania odrębnych własności lokali w przypadku utworzenia się wspólnoty mieszkaniowej. Dlatego byt spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych nie jest zagrożony na tyle, aby można było mówić o jego szybkiej eliminacji z porządku prawnego, a w konsekwencji wykreśleniu z katalogu ograniczonych praw rzeczowych.

²³⁹ *Nie przekształcamy już mieszkań spółdzielczych we własnościowe*, <http://www.bankier.pl/wiadomosc/Nie-przekształcamy-juz-mieszkan-spoldzielczych-we-wlasnosciove-2960950.html>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

²⁴⁰ Zob. art. 17(14) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz.U. 2013, Nr 1222 ze zm.

Należy także wskazać, mimo głosów o „wymieraniu” własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, że ustawodawca w dalszym ciągu odnajduje potencjał ekonomiczny tego prawa i łączy z nim nowe instytucje prawne. Świadczy o tym wejście w życie w dniu 15 grudnia 2014 r. instytucji odwróconej hipoteki²⁴¹. Odwrócony kredyt hipoteczny będzie przedmiotem szczegółowej analizy w rozdziale czwartym rozprawy, jednak na potrzeby obecnych rozważań należy podnieść, że zgodnie z art. 4 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo użytkowania wieczystego. Regulacja prawna, wskazująca na możliwość zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, obok nieruchomości i użytkowania wieczystego, świadczy o tym, że ustawodawca dostrzega jego ciągle znaczenie w obrocie prawnym. W przeciwnym wypadku nowa regulacja prawna, minimalizując jego znaczenie, pominęłaby wskazaną formę zabezpieczenia umowy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Należy pokreślić, że aż 93,5% (około 1,88 mln) ogółu spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych znajduje się w miastach. Ewentualne uregulowanie możliwości przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za uprawnienia dożywotnie, mogłoby stanowić czynnik prowadzący do wzrostu zainteresowania instytucją dożywocia także posiadaczy spółdzielczych własnościowych lokali mieszkalnych, którzy w chwili obecnej nie mogą skorzystać z tej instytucji. Szczególnie że instytucja dożywocia adresowana jest do osób, które potrzebują bądź w przyszłości będą potrzebowały pomocy zarówno organizacyjnej, jak i finansowej, a zatem dotyczy w znacznej części katalogu osób, które mają świadomość, że przy zaangażowaniu jedynie własnych możliwości majątkowych będą miały trudności w samodzielnym utrzymaniu się. Wśród tego katalogu podmiotów odnajdziemy także te osoby, których możliwości finansowe stwarzają barierę w przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność, a zatem m.in. w skorzystaniu z instytucji dożywocia. W związku z tym należy postulować, aby aspekt finansowy ograniczający możliwość dokonania przekształcenia nie mógł wyłączać możliwości zastosowania instytucji dożywocia w obrocie prawnym. Z punktu widzenia struktury własności lokali w naszym kraju zgłaszany postulat dotyczy jej istotnej części, dlatego celowe wydaje się rozważenie możliwości rozszerzenia katalogu praw,

²⁴¹ Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, Dz.U. 2014, poz. 1585 ze zm.

na których własność może zostać przeniesiona w zamian za uprawnienia dożywotnie. Działanie takie w pewnym zakresie stworzyłoby zarówno instrument konkurencyjny, jak i uzupełniający ofertę, jaką niesie ze sobą obowiązująca od 15 grudnia 2014 r. instytucja odwróconego kredytu hipotecznego.

Oczywiście obowiązujące przepisy prawa nie zakazują zawierania umów, w ramach których właściciel spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego dokona przeniesienia jego własności w zamian za utrzymanie. Należy jednak zwrócić uwagę, że w takim przypadku prawo przysługujące zbywającemu nie korzysta z wielu instrumentów służących ochronie dożywotnika, co może być źródłem co najmniej znacznych niedogodności ze strony podmiotu przenoszącego własność.

Pod względem prawnym za zasadnością rozszerzenia katalogu przedmiotowego umowy dożywocia przemawia fakt, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest bardzo zbliżone do prawa własności. Oczywiście charakterystyczne wspólne elementy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa własności nie mogą zmienić twierdzenia, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest jedynie prawem na rzeczy cudzej, którego zakres, w przeciwieństwie do prawa własności, ogranicza się do sfery zastrzeżonej przez ustawodawcę²⁴².

Na treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu składają się dwa podstawowe uprawnienia: prawo do korzystania z lokalu i prawo do rozporządzania nim. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, podobnie jak prawo własności, może być przeniesione przez podmiot, któremu przysługuje to prawo, na inną osobę na podstawie umowy sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do jej przeniesienia. Do zbycia tego prawa konieczne jest dokonanie czynności w formie aktu notarialnego. Tak jak w przypadku prawa własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega dziedziczeniu i egzekucji²⁴³. Posiadaczem zaś takiego prawa może być zarówno osoba fizyczna, jak i prawna. W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, tak jak w przypadku prawa własności, istnieje możliwość założenia księgi wieczystej. Jednakże podmiot, któremu przysługuje to prawo, będzie w niej wpisany jedynie jako osoba uprawniona do lokalu, a nie jego właściciel. Właścicielem przez cały czas trwania prawa pozostaje spółdzielnia mieszkaniowa, w której zasobach znajduje się dany lokal. Poza tym

²⁴² E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 627.

²⁴³ Zob. art. 17(2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz.U. 2013, Nr 1222 ze zm.

wpis w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego będzie wywierał wszelkie inne konsekwencje wpisu prawa własności do księgi wieczystej włącznie z domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Czynnikiem zbliżającym własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego do prawa własności jest także dopuszczenie, aby własnościowe prawo do lokalu mogło należeć do większej liczby osób²⁴⁴. W konsekwencji dyspozycja art. 17² ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje możliwość zbywania ułamkowych części spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Część taką można zbyć w każdym czasie, z tym że posiadaczom pozostałych części przysługuje prawo pierwokupu. Zbycie części własnościowego prawa do lokalu prowadzi do sytuacji analogicznej jak w przypadku współwłasności²⁴⁵.

Przedstawiona charakterystyka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego daje podstawę do uzasadnionego twierdzenia o jego zbliżonym charakterze w stosunku do prawa własności nieruchomości. Podstawowe różnice sprowadzają się do braku możliwości samodzielnej zmiany sposobu przeznaczenia lokalu mieszkalnego w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania²⁴⁶, a także braku udziału we własności gruntu. Jednakże uwzględniając cel, jaki przyświeca zawarciu umowy dożywocia, z punktu widzenia stron umowy przedstawione różnice pozostają bez większego znaczenia dla możliwości zawarcia umowy i zabezpieczenia interesów obu jej stron. Dożywotnik otrzymuje zobowiązanie nabywcy przede wszystkim do dożywotniego utrzymania, z kolei nabywca prawa zaspokaja własne potrzeby mieszkaniowe. Podnieść przy tym należy, że nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach umowy dożywocia nie przeszkadza w dokonaniu późniejszego przekształcenia tego prawa w odrębną własność i korzystaniu w pełni z praw płynących z własności lokalu.

Mając na uwadze zakaz ustanowienia prawa dożywocia na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego w aspekcie wykorzystania ekonomicznego potencjału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, które może przybrać charakter alimentacyjny, należy zastanowić się nad możliwością zabezpieczenia prawa zamieszkiwania posiadacza tego prawa, który przenosi jego własność. W szczególności istotnym zagadnieniem pozostaje możliwość obciążenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego służebnością mieszkania, uprawniającą do korzystania z cudzej nieruchomości

²⁴⁴ Wyrok TK z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98, OTK 1999, nr 2, poz. 25.

²⁴⁵ E. Bończak-Kucharczyk, *Spółdzielnie mieszkaniowe...*, s. 400.

²⁴⁶ Zob. art. 17¹⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym zmiana przeznaczenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga zgody spółdzielni.

w zakresie zamieszkiwania. W tym zakresie doktryna negatywnie odnosi się do możliwości obciążenia ograniczonego prawa rzeczowego innym ograniczonym prawem rzeczowym²⁴⁷ ze względu na zakaz takiego obciążania. Służebność osobista, w tym służebność mieszkania, może zostać ustanowiona tylko na nieruchomości – art. 296 k.c.

Z kolei szeroka dyskusja toczy się w zakresie możliwości obciążenia ograniczonego prawa rzeczowego prawem użytkowania. Przedstawiciele doktryny dopuszczają taką możliwość. Stanowisku temu sprzeciwia się orzecznictwo SN²⁴⁸. Problem ten zostanie jednak szerzej przedstawiony w podrozdziale rozprawy poświęconym treści umowy dożywocia.

Należy jednak zauważyć, uwzględniając specyfikę korzystania z lokalu mieszkalnego, że ograniczenie w możliwości ustanowienia służebności mieszkania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nie miałoby większego wpływu na atrakcyjność zawieranych umów dożywocia, których przedmiotem byłoby to prawo. Trudno bowiem mówić o możliwości wyłączenia do osobistego korzystania określonej części lokalu mieszkalnego. Szczególnie, że jak pokazuje praktyka, uprawienia dożywotnika z reguły są ściśle określone w umowie i swoim zakresem obejmują obowiązek zapewniania przez nabywcę dożywotniego utrzymania, w tym przyjęcie dożywotnika jako domownika. Poza tym ustanawianie służebności mieszkania lub innej służebności osobistej w odniesieniu do umowy dożywocia charakterystyczne jest dla dożywocia, którego przedmiotem świadczenia dożywotnika jest gospodarstwo rolne. W tych przypadkach uzasadnione jest wydzielenie części ziemi na rzecz dożywotnika chociażby pod własne uprawy, co nie jest możliwe w warunkach lokalu mieszkalnego.

Paradoksalnie brak możliwości ustanowienia służebności mieszkania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego oraz sporna możliwość obciążenia tego prawa użytkowaniem stanowią dodatkową podstawę do rozszerzenia katalogu przedmiotu umowy dożywocia o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego tak aby stworzyć podstawę prawną do wykorzystania potencjału ekonomicznego skumulowanego w ograniczonym prawie rzeczowym, który mogłoby zostać spożytkowane na cele alimentacyjne. Obecnie możliwość taką daje jedynie instytucja odwróconego kredytu hipotecznego. W praktyce osoby, które mają rodzinę bądź inne bliskie osoby, które są w stanie zapewnić osobie starszej pomoc faktyczną i finansową, mogą nie być nią zainteresowane. Z pewnością dla tej kategorii odbiorców korzystniejszym rozwiązaniem

²⁴⁷ E. Gniewek, *Pytania i odpowiedzi*, „Rejent” 1996, nr 11, s. 111.

²⁴⁸ Postanowienie SN z dnia 29 maja 2015 r. V CSK 416/14, LEX nr 1711732 z glosami krytycznymi P. Książak OSP 2014/1/4, A. Kozioł OSP 2014/5/48, Z. Kuniewicz OSP 2014/5/48.

będzie zadysponowanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz spadkobierców lub osób bliskich w zamian za uzyskanie koniecznego wsparcia. Dlatego też w zakresie wskazanej kategorii odbiorców zdecydowanie lepszym rozwiązaniem prawnym prowadzącym do uzyskania niezbędnego wsparcia będzie instytucja dożywocia, która zapewnia niezbędną pomoc przy jednoczesnym zachowaniu niejednokrotnie jedyne istotnego składnika majątkowego, w kręgu rodziny bądź osób najbliższych.

Przedstawiona analiza pozwala na sformułowanie twierdzenia, że wprowadzenie możliwości przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w zamian za uprawnienia dożywotnie nie wpłynęłoby negatywnie na możliwość zabezpieczenia interesu, a jednocześnie pozwoliłoby na pełną realizację funkcji dożywocia.

Niezależnie od zasadności rozszerzenia przedmiotu umowy dożywocia należy zwrócić uwagę, że literalna wykładnia art. 908 k.c. sugeruje, że przedmiotem zbycia w umowie dożywocia może być wyłącznie nieruchomości rozumiana jako całość. Wśród przedstawicieli doktryny bezsporne jest, że przedmiotem umowy dożywocia może być także udział we własności nieruchomości²⁴⁹. Wskazuje się przy tym, że w takim przypadku przedmiotem obciążenia może być idealna część nieruchomości odpowiadająca wysokości udziału²⁵⁰. Stanowisko doktryny znajduje także potwierdzenie w orzecznictwie, w którym argumentem za przyjęciem tego rozwiązania jest treść art. 908 § 1 k.c., która nie uzależnia bytu umowy dożywocia od objęcia całej nieruchomości²⁵¹. Z treści art. 195 k.c. wynika, że współwłasność jest stanem, w którym jedno prawo własności tej samej rzeczy przysługuje co najmniej dwóm podmiotom. Prawo współwłasności nie jest przy tym samodzielną instytucją prawną, lecz stanowi stosunek pochodny do własności, odnoszą się zatem do niego przepisy o własności, chyba że odmienna dyspozycja wynika z obowiązujących przepisów prawa²⁵². Udział zaś każdego ze współwłaścicieli we wspólnym prawie to określony liczbowo ułamek. Skoro art. 198 k.c. nie uzależnia zbycia udziału od zgody pozostałych współwłaścicieli, a dyspozycja art. 908 § 1 k.c. nie zabrania ustanowienia dożywocia na ułamkowej części

²⁴⁹ E. Skowrońska, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II*, Warszawa 1998, s. 583; S. Dmowski, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, s. 978; G. Sikorski, [w:] J. Ciszewski (red.) *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014, s.1481; T. Bielska-Sobkiewicz, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania III, cz. 2*, Warszawa 2013, s. 1176.

²⁵⁰ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz t. 2: Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2015, s. 898.

²⁵¹ Wyrok SN z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 219/98, LEX nr 56814; wyrok SA w Warszawie z dnia 25 lutego 2015 r., VI ACa 581/14, LEX nr 1770718.

²⁵² S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 281.

nieruchomości, nie ma podstaw do negowania możliwości zbycia udziału w nieruchomości w zamian za świadczenia dożywotnie. Tym niemniej należy mieć na uwadze, że przeniesienie udziału w nieruchomości w zamian za świadczenia dożywotnie powoduje ograniczenia w możliwym sposobie kształtowania treści dożywocia. Wynika to z braku możliwości obciążenia udziału nieruchomości służebnością osobistą. Problematyka ta zostanie szerzej zaprezentowana w części pracy poświęconej treści umowy dożywocia.

Dożywociem może zostać obciążona także część ułamkowa nieruchomości niestanowiąca udziału we współwłasności²⁵³. Zgodnie z art. 140 k.c. właściciel rzeczy, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, może rozporządzać rzeczą z wyłączeniem innych osób. Ustawodawca nie definiuje pojęcia rozporządzenia rzeczą, jednak w tym zakresie zgodnie w doktrynie przyjmuje się, że przez „rozporządzenie” rzeczą należy rozumieć możliwość przeniesienia prawa własności, obciążania i jego zniesienia²⁵⁴. Stosując zatem wnioskowanie *a fortiori*, skoro właściciel rzeczy uprawniony jest do przeniesienia własności nieruchomości, takie prawo przysługuje mu także względem jej ułamkowej części.

Omawiając możliwość przeniesienia udziału we własności nieruchomości w zamian za ustanowienie prawa dożywocia, należy zastanowić się nad skutkami zniesienia współwłasności i przyznania nieruchomości na wyłączną rzecz podmiotu niebędącego stroną umowy dożywocia. W tej kwestii należy podzielić stanowisko SN, że w takim przypadku, jak i przy dziale spadku odnoszącym się do udziału w nieruchomości, zastosowanie znajduje art. 910 § 2 k.c. Wynika to z faktu, że w obu tych przypadkach dochodzi do przejścia własności nieruchomości, tak jak w przypadku zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem²⁵⁵.

W konsekwencji dotychczasowy współwłaściciel odpowiada osobiście za świadczenia wymagalne z czasu, gdy był właścicielem udziału w nieruchomości, natomiast od momentu, gdy przestał nim być wskutek zniesienia współwłasności bądź dokonania działy spadku obciążonego udziału w nieruchomości, na jego miejsce, z mocy samego prawa, w stosunek zobowiązaniowy wstępuje nowy właściciel nieruchomości, który od daty nabycia własności jest obciążony odpowiedzialnością za świadczenia objęte umową dożywocia.

Przedmiotem umowy dożywocia może być także udział w nieruchomości spadkowej, jednak tu warunkiem skuteczności jest zgoda pozostałych spadkobierców.

²⁵³ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 72.

²⁵⁴ W. Szydło, [w:] E. Gniewek (red.), P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 305.

²⁵⁵ Postanowienie SN z dnia 14 grudnia 1971 r., III CRN 372/71, OSNC 1972, Nr 6, poz. 112.

Natomiast negatywnie należy się odnieść do możliwości ustanowienia dożywocia na całości bądź części praw do spadku, w skład którego wchodzi nieruchomości. Wynika to z faktu, że nabywca nieruchomości, w ramach umowy dożywocia, nie jest jego następcą uniwersalnym, ale nabywa własność rzeczy lub udział w ich własności²⁵⁶. Przedmiotem dożywocia w przypadku, gdy własność dożywotnika wynika z dziedziczenia w części ułamkowej, mogą być jedynie konkretnie określone udziały we własności poszczególnych nieruchomości, a nie udział w spadku.

W każdym przypadku, niezależnie od przedmiotu umowy dożywocia, do ustanowienia dożywocia może dojść tylko wtedy, gdy dochodzi do obciążenia nieruchomości, która jest przedmiotem przeniesienia własności przez dożywotnika²⁵⁷. Jak wskazuje A. Maziarz jest to konsekwencja posłużenia się przez ustawodawcę w art. 908 § 2 k.c. zwrotem „obciążyć ją”, który wskazuje, że prawo dożywocia może zostać ustanowione tylko na nieruchomości będącej przedmiotem zbycia przez dożywotnika²⁵⁸. Oznacza to, że obciążenie prawem dożywocia nieruchomości innej niż będącej przedmiotem umowy dożywocia bądź przeniesienie w zamian za świadczenia dożywotnie własności innej nieruchomości niż ta, która jest własnością dożywotnika, skutkuje tym, że w konsekwencji mamy do czynienia nie z umową dożywocia, lecz umową nienazwaną, której ważności nie sprzeciwia się zasada swobody umów wyrażona w art. 353¹ k.c.²⁵⁹ W takim przypadku sąd wieczystoksięgowy podczas wpisu prawa własności i prawa osobistego nie jest związany nazwą umowy, lecz powinien zbadać oświadczenia woli złożone przez strony, zgodny zamiar stron i rozpoznać wnioski, mając na uwadze treść zawartej umowy²⁶⁰.

Ze względu na swój przedmiot umowa dożywocia w społeczeństwie często utożsamiana była wcześniej ze stosunkami wiejskimi, w ramach których dochodziło do przeniesienia własności gospodarstwa rolnego w zamian za świadczenia dożywotnie. Jednakże z danych statystycznych Departamentu Strategii i Deregulacji Wydziału Statystycznego Informacji Zarządczej Ministerstwa Sprawiedliwości z okresu 2010–2014, dotyczących wszystkich województw i okręgów sądów okręgowych w Polsce, wynika, że przedmiotem umowy dożywocia coraz częściej są nieruchomości miejskie. Kompleksowa analiza tych danych zostanie szczegółowo przedstawiona w podrozdziale piątym, w którym autor wykazuje, że umowa dożywocia może być atrakcyjnym i nadal aktualnym sposobem

²⁵⁶ Postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 566/00, OSNC 2002, Nr 10, poz. 127.

²⁵⁷ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 898.

²⁵⁸ A. Maziarz, *Umowa dożywocia jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2013, nr 2, s. 100.

²⁵⁹ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 898.

²⁶⁰ A. Maziarz, *Umowa dożywocia...*, s. 100.

przeniesienia własności nieruchomości na zobowiązanego w zamian za świadczenia dożywotnie, a częstotliwość ich zawierania, niezależnie od ich przedmiotu, wzrasta z roku na rok bez względu na to, czy odnosi się do nieruchomości wiejskich, czy miejskich. Na przykład w 2010 r. w skali całego kraju zawarto 5145 umów o dożywocie, obejmujących zarówno nieruchomości rolne, jak też inne nieruchomości, z czego 3438 dotyczyło nieruchomości miejskich, zaś jedynie 1707 nieruchomości rolnych. W 2013 r. liczba umów wynosiła 8506 – z czego 2061 dotyczyło nieruchomości rolnych, miejskich zaś było aż 6445.

Powyższe dane statystyczne pokazują, że umowa dożywocia obejmuje swoim zakresem nie tylko nieruchomości rolne, ale także inne nieruchomości. Podmiotami umowy o dożywocie są bowiem zarówno osoby mieszkające na wsi, jak i w mieście.

Podobnie jak w prawie polskim, przedmiotem umowy dożywotnich świadczeń wraz z utrzymaniem, uregulowanym w art. 601 k.c. ros., może być zarówno własność nieruchomości (domu, mieszkania, ziemi lub innych nieruchomości), jak również udział w nieruchomości wspólnej (rozd. 2, art. 246 k.c. ros.)²⁶¹. W sposób zbliżony kwestia ta przedstawia się w przypadku włoskiej nienazwanej umowy tzw. renty alimentacyjnej, jak i niemieckiej nienazwanej umowy dożywocia – *das Leibgeding*, w których w zamian za świadczenia dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości, choć nie jest też wykluczone jej nieodpłatne ustanowienie. Natomiast w przypadku renty dożywotniej występującej w prawie francuskim (art. 1968 k.c. franc.) i włoskim (art. 1872 k.c. wł.)²⁶², świadczenie rentowe jest ustanawiane w zamian za przeniesienie nie tylko własności nieruchomości, lecz własności ruchomości bądź środków finansowych.

3. Strony umowy dożywocia

Definicja umowy dożywocia zawarta w art. 908 § 1 k.c. wprost wskazuje jej strony. Stroną uprawnioną z umowy dożywocia, zwaną dożywotnikiem, jest najczęściej zbywca nieruchomości, zaś podmiotem zobowiązanym do świadczeń jest jej nabywca.

²⁶¹ A. A. Styka (red.), *Praktika primienienija graždanskogo zakonodatelstwa Fiedieralnym arbitralnym sudom Moskowskogo okruga*, Moskwa 2005, s. 473 i n.; A. A. Gonczarow (red.), *Kratkij kommentarij k Graždanskomu kodeksu Rosijskoj Fiedieracji*, Moskwa 2011, s. 108.

²⁶² C. Ruperto, *La giurisprudenza sul codice civile. Coordinata con la dottrina. Libro IV delle obbligazioni*, Milano 2012, s. 444.

Zbywcą może być wyłącznie osoba fizyczna. Ograniczenie to jest wynikiem funkcji jaką pełni umowa dożywocia oraz podstawowego założenia dożywocia określonego w art. 908 k.c., który stanowi o przyjęciu przez nabywcę dożywotnika jako domownika oraz możliwości ustanowienia dożywocia na rzecz osoby bliskiej zbywcy. Osoba prawna nie może występować w charakterze domownika w obrocie prawnym, a osoby trzeciej nie sposób określić jako osoby bliskiej osobie prawnej.

Zbywca nieruchomości może ustanowić dożycie na swoją rzecz, na rzecz swoją i osoby bliskiej oraz wyłącznie na rzecz osoby bliskiej (*pactum in favorem tertii*). Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia „osoba bliska”. Definicję normatywną zawiera natomiast ustawa o gospodarce nieruchomościami²⁶³. Zgodnie z treścią art. 4 pkt 13) u.g.n. osobami bliskimi są zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osoby, które faktycznie pozostają ze zbywcą we wspólnym pożyciu, czyli żyjące w konkubinacie. Zgodnie z definicją konkubinatu jest trwałym związkiem mężczyzny i kobiety, niepotwierdzonym zawarciem związku małżeńskiego²⁶⁴. Podobne stanowisko wyraził SN w wyroku z dnia 5 grudnia 1997 r.²⁶⁵, w którym uznał, że konkubinatu jest prawnie nieuregulowaną trwałą wspólnotą życiową mężczyzny i kobiety. Pomimo że jest trwałym związkiem kobiety i mężczyzny, polegającym na pożyciu jak w małżeństwie, nie posiada zdarzenia prawnego regulującego ten związek. Zewnętrznym przejawem trwałości związku jest współżycie społeczne, wspólne zamieszkiwanie oraz prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego.

Nowa definicja „osoby bliskiej” została aktualnie sformułowana także w art. 2 ust. 6 dodanym do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego²⁶⁶. Przez osobę bliską należy rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione. Oznacza to, że z kręgu osób bliskich została wykluczona osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu ze zbywcą. Ma to istotne znaczenie, gdyż z jednej strony ogranicza katalog osób, które mogą nabyć nieruchomość rolną, w tym w drodze zawartej umowy dożywocia, a z drugiej zastosowanie wskazanej definicji do wykładni art. 908 § 1 k.c. ogranicza krąg podmiotów na rzecz których zbywca nieruchomości może ustanowić dożycie. Należy zatem negatywnie odnieść się do możliwości dokonania wykładni pojęcia osoby bliskiej zawartej w art. 908 § 1 k.c. w oparciu o wskazaną definicję ustawową, także w

²⁶³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. 2015, poz. 1774 ze zm.

²⁶⁴ <http://sjp.pwn.pl/szukaj/konkubinatu.html>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

²⁶⁵ Wyrok SN z dnia 5 grudnia 1997 r., II CKN 485/97, LEX nr 583765.

²⁶⁶ Dodany w art. 7 ust. 3 pkt a) ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz.U. 2016, poz. 585.

przypadku kiedy przedmiotem umowy dożywocia jest nieruchomości rolne. Jej zastosowanie prowadziłyby do wyłączenia możliwości ustanowienia dożywocia na rzecz podmiotów z którymi zbywca nieruchomości jest związany szczególnymi więziami osobistymi i posiada interes faktyczny w dążeniu do zabezpieczenia ich interesów, pomimo, że z punktu widzenia prawa rodzinnego nie ciąży na nim w tym zakresie jakikolwiek obowiązek ustawowy.

W doktrynie jednak zgodnie i w sposób słuszny przyjmuje się, że przez „osobę bliską” należy rozumieć nie tylko krewnych i powinowatych dożywotnika, ale – z uwagi na cel umowy – także osoby, z którymi zbywcę łączą określone więzi osobiste lub uczuciowe²⁶⁷, muszą one być jednak ściśle i charakteryzować się trwałością. W konsekwencji należy zatem przyjąć, że dożywocie może zostać ustanowione przez zbywcę nieruchomości na rzecz osoby nie związanej z nim więzami rodzinnymi, np. na rzecz konkubenta czy też nieprzysposobionego wychowanka, a zatem osoby związanej ze zbywcą więzami osobistymi powstałymi np. przez wspólne zamieszkiwanie bądź wychowanie²⁶⁸. Niewątpliwie przy wykładni pojęcia „osoba bliska” pomocne jest także orzecznictwo SN wydane na tle treści art. 691 k.c., które odnosi się do tej definicji. Wprawdzie wraz z wejściem w życie ustawy o najem lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r.²⁶⁹, art. 691 k.c., zawierający w swojej dyspozycji pojęcie „osoba bliska”, został uchylony, jednak orzecznictwo wydane na jego podstawie zachowało swoją aktualność. Należy zatem chociażby wspomnieć o wyroku SN z dnia 11 sierpnia 1978 r., w którym wskazano, że ustawodawca, posługując się pojęciem „osoba bliska”, zdawał sobie sprawę ze skutków tak szerokiego ujęcia kręgu podmiotowego i jest to zabieg celowy, uwzględniający cel instytucji, do której znajduje ono zastosowanie²⁷⁰. Badając zatem rodzaj stosunków łączących zbywcę nieruchomości z osobą, na rzecz której zastrzega on uprawnienia dożywotnie, należy mieć na uwadze cel umowy jakim jest zapewnienie tej osobie dożywotniego utrzymania. Tym samym muszą być to tego rodzaju relacje osobiste, których stopień zażyłości może uzasadniać wolę zapewnienia na rzecz dożywotniego utrzymania.

W tym miejscu należy wskazać na stanowisko Z. Policzekiewicz-Zawadzkiej, która podnosi, że ocena stosunku bliskości winna być wolna od badania stosunków osobistych stron

²⁶⁷ S. Rejman, [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz...*, t. 2, s. 1486.

²⁶⁸ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 78.

²⁶⁹ Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r., Dz.U. 1994, Nr 105, poz. 509.

²⁷⁰ Wyrok SN z dnia 11 sierpnia 1978 r., II CR 339/78, OSNC 1979, Nr 6, poz. 124.

umowy, albowiem sam fakt ustanowienia dożywocia na rzecz krewnych bądź powinowatych świadczy o istnieniu między nimi stosunku bliskości²⁷¹.

Występujące ograniczenie ustanowienia dożywocia na rzecz osoby trzeciej niebędącej zbywcą nieruchomości jest cechą, która wyróżnia umowę o dożywocie spośród umów o świadczenie na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 k.c. Za przyjęciem wskazanego ograniczenia w konstrukcji umowy dożywocia przemawia konieczność sprawowania jak najpełniejszej ochrony przed pokrzywdzeniem spadkobierców ustawowych zbywcy oraz brakiem nadmiernego obciążania nieruchomości. Na tle wskazanego ograniczenia powstaje pytanie, co się dzieje w sytuacji, gdy zbywca nieruchomości ustanawia dożywocie na rzecz osoby, która nie nosi przymiotu osoby „bliskiej”. Z uwagi na fakt, że art. 908 § 3 k.c. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym, naruszenie omawianego zakazu powoduje nieważność zawartej umowy o dożywocie, a w przypadku, gdy jest ona zawierana na rzecz zbywcy nieruchomości i osoby trzeciej, nieważnością jest dotknięta co najmniej część dotycząca ustanowienia dożywocia na rzecz osoby trzeciej, zgodnie z art. 58 § 3 k.c.

Umowę dożywocia zawartą na rzecz osoby trzeciej spośród innych umów tego rodzaju wyróżnia także fakt, że ustanowienie dożywocia powoduje, iż osoba, na rzecz której zostało ono ustanowione, staje się z mocy prawa podmiotem praw o charakterze zbliżonym do prawa rzeczowego. Jest to zasadnicze odstępstwo od podstawowej zasady wyrażonej w treści art. 393 k.c., zgodnie z którą osoba trzecia w wyniku zawarcia umowy na jej rzecz nie staje się stroną powstałego stosunku prawnego, lecz przysługuje jej wyłącznie roszczenie skierowane do dłużnika o przeniesienie lub ustanowienie prawa. Skutek rzeczowy umowy obligacyjnej wywołuje bowiem wyłącznie w odniesieniu do jej kontrahenta²⁷². Z kolei w umowie dożywocia osoba trzecia uzyskuje prawo o charakterze zbliżonym do prawa rzeczowego, a w przypadku zastrzeżenia w treści umowy dożywocia służebności lub korzystania, także prawa i uprawnienia z nich wynikające.

Jak wskazano, umowa dożywocia może rodzić prawo do dożywotnich świadczeń nie tylko dla jednego uprawnionego podmiotu, ale dla kilku z nich. Dotyczyć to może sytuacji, gdy dożywotnik ustanawia dożywocie na swoją rzecz i jednocześnie na rzecz osoby bliskiej – dożywocie zostaje ustanowione na rzecz kilku osób bliskich, kilku współwłaścicieli przenosi własność należącej do nich nieruchomości w zamian za świadczenia dożywotnie bądź dożywocie ustanawiane jest przez małżonków, a własność przenoszonych nieruchomości

²⁷¹ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 78.

²⁷² *Ibidem*, s. 79.

wchodzi w skład majątku wspólnego. Mimo ustanowienia umowy dożywocia na rzecz kilku podmiotów, w następstwie jednej umowy dożywocia, między stronami powstaje tylko jeden stosunek dożywocia. Zasada ta znajduje zastosowanie niezależnie od liczby podmiotów uprawnionych do świadczeń dożywczych i rodzajów określonych uprawnień wynikających z łączącej strony umowy dożywocia. Charakter relewantny ma także okoliczność, czy nieruchomości przekazana w zamian za świadczenia dożywcze stanowiła wyłączną własność zbywcy nieruchomości, czy też była przedmiotem współwłasności bądź wchodziła w skład majątku dorobkowego przekazujących ją małżonków. W każdym przypadku, gdy po stronie dożywnika mamy do czynienia z wielością podmiotów, nie oznacza to jednoczesnego powstania niezależnych od siebie praw dożywocia. Wskazuje na to przede wszystkim treść art. 911 k.c., który jest jedynym przepisem prawa regulującym kwestię wzajemnych relacji uprawnień wielu dożywników, czerpiących swoje źródło z jednego stosunku prawnego. Normuje on sytuację prawną w jakiej znajduje się jeden z kilku podmiotów, na rzecz których ustanowiono prawo dożywocia w przypadku śmierci jednego z dożywników. Z jego treści wynika wprost, że określone w umowie dożywocia świadczenia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości ulegają odpowiedniemu zmniejszeniu w przypadku śmierci jednego z dożywników. Powyższy zapis daje pełne prawo do twierdzenia, że w każdym przypadku, gdy po stronie dożywnika występuje wielość podmiotów, w następstwie zawarcia jednej umowy dożywocia powstaje tzw. dożycie wspólne²⁷³. Bezpośrednią konsekwencją przyjęcia konstrukcji prawnej dożywocia wspólnego jest zakaz matematycznego, schematycznego dzielenia uprawnień płynących z łączącej strony stosunku prawnego, niezależnie od tego, czy są one podzielne, czy też niepodzielne. Oznacza to, że zakres uprawnień dożywnika w przypadku śmierci jednego ze współdożywników nie ulega zmniejszeniu proporcjonalnie w stosunku do ilości wierzycieli, lecz winien on być kształtowany w oparciu o obiektywne kryteria określające potrzeby dożywnika, do zaspokajania których zobowiązany jest nabywca nieruchomości. Uzasadnione wydaje się być zatem twierdzenie, że zakres uprawnień pozostałego przy życiu współdożywnika, w przypadku śmierci jednego z dożywników, reguluje ogólna zasada określająca katalog uprawnień dożywnika i jego zakres, określona w art. 908 § 1 k.c. Decydującym czynnikiem stanowiącym o pozycji dożywnika jest zatem kategoria usprawiedliwionych potrzeb. Oznacza to, że w przypadku śmierci jednego z uprawnionych, drugiemu należy pozostawić bez jakichkolwiek uszczupień np. zajmowane uprzednio wspólnie pomieszczenie. Odnosi się

²⁷³ *Ibidem*, s. 80.

to także np. do ilości dostarczanej energii elektrycznej czy też opału. Jednak wskaźnik usprawiedliwionych potrzeb daje w omawianym przypadku możliwość zmniejszenia ilości dostarczanej żywności lub ubrań²⁷⁴. Należy także pamiętać, że przy zmniejszaniu zakresu świadczeń wynikających ze stosunku dożywocia, decydujące znaczenie odgrywają konkretne okoliczności dotyczące z jednej strony dożywcotników, z drugiej zaś rodzaju świadczeń wchodzących w skład prawa dożywocia. W tym miejscu należy podkreślić, że dyspozycja art. 911 k.c. ma jedynie charakter dyspozytywny. Strony umowy dożywocia wspólnego mogą zatem w zasadzie dowolnie określić zakres uprawnień przysługujących podmiotom wspólnie uprawnionym z treści umowy dożywocia na wypadek śmierci współuprawnionego, a w konsekwencji śmierć jednego ze współuprawnionych może pozostawać bez związku z zakresem uprawnień pozostałego przy życiu dożywcotnika.

W przypadku powstania dożywocia wspólnego rodzi się pytanie o sposób regulacji wzajemnych stosunków współuprawnionych. Obowiązujące przepisy prawa nie przewidują wspólności jakichkolwiek ograniczonych praw rzeczowych²⁷⁵. Z pomocą w znalezieniu podstawy prawnej, którą można byłoby stosować odpowiednio do stosunku dożywocia, przyszedł SN, który w wydawanych przez siebie orzeczeniach konsekwentnie reprezentuje stanowisko, że w razie wspólności prawa innego niż własność, w braku odmiennych postanowień umownych, do praw i obowiązków współuprawnionych odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o współwłasności²⁷⁶. W konsekwencji, w przypadku naruszenia praw wspólnych dożywcotnikom, każdy z nich może samodzielnie wystąpić z roszczeniami wobec naruszającego je podmiotu, stosując w drodze analogi treść przepisu art. 209 k.c., z uwagi na fakt, że działanie takie zmierza do zachowania wspólnych dla wszystkich współuprawnionych praw wynikających z łączącej strony umowy dożywocia. W drodze analogi niewątpliwie zastosowanie znajduje także przepis art. 206 k.c., który reguluje kwestie związane ze współposiadaniem i współkorzystaniem z rzeczy wspólnej. Oczywiste jednak jest, że część uprawnień dożywcotnika spośród katalogu świadczeń zastrzeżonych w umowie dożywocia może – z uwagi na swoją istotę – dotyczyć tylko jednego z dożywcotników np. codzienna pielęgnacja, dostarczenie leków czy zapewnienie odpowiedniej diety. W odniesieniu do tego typu uprawnień niewątpliwie można mówić

²⁷⁴ S. Buczkowski, [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz...*, t. 2, s. 1762.

²⁷⁵ Z. Policzkieicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 81.

²⁷⁶ Zob. Orzeczenie SN z dnia 15 grudnia 1958 r., I CO 22/58, OSPiKA 1960, z 6, poz. 164; Uchwała SN z dnia 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67, OSNC 1968, Nr 1, poz. 3; Postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2015 r., I CSK 664/13 LEX nr 1659209.

o pewnej niezależności współuprawnionych z dożywocia. Nie zmienia to jednak faktu, że w odniesieniu do uprawnień wynikających z dożywocia, rozumianych jako całość, przez analogię zastosowanie znajdują przepisy o współwłasności.

Omawiając kwestię wzajemnych uprawnień dożywoćników w przypadku ustanowienia dożywocia łącznego, należy także wskazać na wzajemne relacje jakie powstają między współuprawnionymi, gdy są nimi małżonkowie, których łączy majątkowa wspólność małżeńska. Uwzględniając treść art. 33 pkt 5 k.r.o., prawo dożywocia wynikające z zawartej umowy dożywocia wchodzi do majątku osobistego każdego z małżonków jako prawo niezbywalne. Natomiast dochód, który prawo dożywocia przynosi, na podstawie art. 31 § 2 pkt 2 k.r.o. wchodzi do majątku wspólnego.

Konstrukcja dożywocia wspólnego nie oznacza jednak, że ta sama nieruchomość nie może zostać obciążona niezależnymi od siebie prawami dożywocia na rzecz kilku dożywoćników. Nie można bowiem wykluczyć sytuacji, w której podmiot, który nabył własność nieruchomości w wyniku zawartej umowy dożywocia, sam przenosi własność nabytej uprzednio nieruchomości w zamian za świadczenia dożywoćnicze zastrzeżone na swoją rzecz. Wówczas jedna i ta sama nieruchomość zostaje obciążona niezależnymi od siebie prawami wynikającymi ze stosunku dożywocia. W takim przypadku aktualne staje się pytanie o wzajemne relacje uprawnień poszczególnych dożywoćników z uwagi na fakt, że wykonywanie praw skutecznych *erga omnes* może prowadzić do wzajemnej kolizji uprawnień zarówno w zakresie wspólnego prawa, ale także praw o różnej treści. Przyjęta koncepcja dożywocia jako ograniczonego prawa rzeczowego daje możliwość zastosowania do przedstawionego zagadnienia dyspozycji art. 249 k.c., który reguluje pierwszeństwo między ograniczonymi prawami rzeczowymi za pomocą prostej metody, tj. w oparciu o wyznacznik chwili powstania tych praw. Tym samym prawo dożywocia powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej (*priori tempore, potior iure*). Wskazana zasada znajduje zastosowanie także w przypadku zamiany prawa dożywocia na rentę.

Przechodząc do krótkiej charakterystyki drugiej strony umowy dożywocia – nabywcy nieruchomości – należy wskazać, że może nim być zarówno osoba bliska zbywcy, jak też całkowicie mu obca. W przeciwieństwie do zbywcy nieruchomości, w odniesieniu do nabywcy nie ma ustawowego zakazu dotyczącego ustanowienia dożywocia na rzecz osób prawnych. W konsekwencji dożywoć może zostać ustanowione zarówno na rzecz każdej osoby fizycznej, jak i każdej osoby prawnej. Praktyka wskazuje jednak, że najczęściej umowy

dożywocia zawierane są między osobami fizycznymi. Jako przykład osoby prawnej, na rzecz której ustanawiane jest dożywocie, w literaturze najczęściej wskazuje się zgromadzenia zakonne prowadzące dom opieki lub pielęgnacji osób starszych²⁷⁷. Do osób prawnych, na rzecz których ustanawiane jest prawo dożywocia, zalicza się zatem najczęściej podmioty, których celem działania jest pomoc osobom potrzebującym, starszym. Są to jednostki, które dysponują środkami oraz możliwościami organizacyjnymi, aby przyjąć i wykonać zobowiązania wynikające z treści określonego stosunku dożywocia oraz obowiązki określone w art. 908 k.c.

Podobnie jak w przypadku współuprawnionych z umowy dożywocia, przedstawienia wymagają także wzajemne relacje praw i obowiązków kilku nabywców nieruchomości w związku z ustanowieniem prawa dożywocia. Źródłem wielości podmiotów po stronie nabywcy nieruchomości jest przede wszystkim nabycie własności nieruchomości na współwłasność przez dwa lub więcej podmioty bądź nabycie własności nieruchomości w ramach stosunku dożywocia przez małżonków objętych ustrojem wspólności majątkowej małżeńskiej w zamian za świadczenia dożywotnie.

Nabycie własności nieruchomości przez kilka podmiotów w zamian za ustanowienie dożywocia pociąga za sobą ten skutek, że na podstawie dyspozycji art. 910 § 2 zd. 2 k.c. ich odpowiedzialność jest solidarna. W stosunkach zewnętrznych w przypadku współwłasności nieruchomości nie możemy zatem mówić o odpowiedzialności podzielnej, odpowiadającej wysokości udziału we współwłasności. Z istoty zobowiązań solidarnych wynika, że współwłaścicielowi, który wyłącznie utrzymuje dożywotnika, przysługuje roszczenie regresowe do pozostałych współwłaścicieli na zasadach określonych w art. 376 § 1 k.c. W odniesieniu zaś do stosunków wewnętrznych dług wynikający z niewykonywania świadczeń na rzecz dożywotnika, jako zobowiązanie związane z rzeczą wspólną, na podstawie art. 207 k.c. obciąża każdego ze współwłaścicieli proporcjonalnie do wielkości przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej. Nabywca nieruchomości za świadczenia objęte prawem dożywocia ponosi odpowiedzialność zarówno osobistą, jak i rzeczową. Odpowiedzialność rzeczowa odnosi się do całości istniejącego długu niezależnie od chwili jego powstania i daty wymagalności. Natomiast odpowiedzialność osobista dotyczy jedynie zobowiązań, które stały się wymagalne po nabyciu własności nieruchomości²⁷⁸.

²⁷⁷ S. Dmowski, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości...*, s. 464.

²⁷⁸ *Idem*, [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga Trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2009, s. 982.

Zasada solidarnej odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań wynikających z umowy dożywocia znajduje zastosowanie także do nieruchomości nabytych do wspólności majątkowej małżeńskiej. Wprawdzie k.r.o. samodzielnie reguluje kwestie odpowiedzialności za długi małżonków powstałe w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej, tym niemniej w zakresie w jakim nie zawiera on szczególnych uregulowań, zastosowanie znajdują ogólne zasady o podzielności i niepodzielności świadczeń oraz odpowiedzialności solidarnej²⁷⁹. Solidarna odpowiedzialność małżonków jako nabywców nieruchomości w zamian za świadczenia dożywotnie pozwala dożywotnikowi na dowolne kierowanie żądań o zaspokojenie roszczeń bądź to do majątku wspólnego małżonków, bądź też do majątków osobistych każdego z nich.

Przepis art. 910 § 2 zd. 2 k.c. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Tym samym do solidarnej odpowiedzialności nabywców nieruchomości w zamian za świadczenia dożywotnie nie znajduje zastosowania art. 370 k.c., który pozwala na wyłączenie solidarności w przypadku zaciągnięcia zobowiązania dotyczącego ich wspólnego mienia.

4. Treść umowy dożywocia na tle jej funkcji alimentacyjnej

Treść umowy dożywocia wyznacza art. 908 k.c., zgodnie z którym umowa dożywocia dochodzi do skutku, jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się do dożywotniego utrzymania zbywcy. Elementem przedmiotowo istotnym umowy dożywocia jest zatem zobowiązanie się zbywcy do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości w zamian za dożywotnie utrzymanie. W sytuacji, w której strony umowy nie objęły istotnych postanowień umowy dożywocia formą zastrzeżoną *ad solemnitatem* – przede wszystkim uprawnień dożywotnika, zawarta tak umowa nie może być uznana za ważną²⁸⁰. Takie ograniczenie treści umowy dożywocia czyni ją nieważną z przyczyn formalnych²⁸¹.

W umowie dożywocia, tak jak w przypadku każdej umowy wzajemnej, mamy do czynienia z obowiązkami spoczywającymi na obu stronach umowy.

Zbywca nieruchomości, dożywotnik, zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości i jej wydania nabywcy. Wprawdzie art. 908 § 1 k.c. nie wskazuje na

²⁷⁹ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 83.

²⁸⁰ Uchwała SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09, OSNC 2010/1/13, LEX nr 493970.

²⁸¹ A. Sylwestrzak, *Glosa do uchwały SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09*, GSP-Prz.Orz. 2010, nr 1, s. 85–96.

obowiązek wydania nieruchomości, aczkolwiek wynika on z samego faktu przeniesienia własności. Skutek rzeczowy umowy dożywocia z reguły następuje z chwilą jej zawarcia. Nie dochodzi do niego jedynie w przypadku wyraźnej woli stron umowy dożywocia bądź też zastrzeżenia przez strony warunku lub terminu. W takim przypadku dopiero z chwilą wydania nieruchomości aktualizują się uprawnienia i obowiązki określone w umowie dożywocia²⁸². Z uwagi na odpłatny charakter umowy dożywocia w kwestiach nieuregulowanych w przepisach o dożywociu, a dotyczących przeniesienia nieruchomości, odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o umowie sprzedaży²⁸³. Oznacza to, że zbywca nieruchomości w stosunku dożywocia ponosi względem nabywcy odpowiedzialność z tytułu wad fizycznych i prawnych nieruchomości. Na dożywotniku spoczywają także, na podstawie art. 354 § 2 k.c., ogólne obowiązki wynikające z obowiązku współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania przez dłużnika. W ramach tych obowiązków mieści się chociażby powinność należytego zachowania się. Poza wymienionymi, na zbywcy nie spoczywają żadne inne obowiązki wynikające z powstałego stosunku obligacyjnego, chyba że zostały one zgodnie z zasadą woli stron wprowadzone do umowy.

Dokonując analizy treści umowy dożywocia najważniejsze jest jednak scharakteryzowanie obowiązków, które spoczywają na nabywcy nieruchomości. Wynika to z faktu, że to właśnie rodzaj obowiązków nabywcy nieruchomości determinuje alimentacyjny charakter umowy dożywocia.

Przedstawiciele doktryny, dokonując wykładni przepisów odnoszących się do umowy dożywocia, wskazują, że dożywotnie utrzymanie przysługujące uprawnionemu z dożywocia może składać się z trzech kategorii uprawnień²⁸⁴:

- utrzymania *sensu stricto* (świadczenia wymienione w art. 908 § 1 k.c.);
- użytkowania (lub służebności osobistej);
- innych świadczeń powtarzających się w postaci świadczeń w pieniądzu lub rzeczy oznaczonych co do gatunku.

Należy przy tym wskazać, że świadczenia, o których mowa w art. 908 § 1 k.c., mogą zostać uzupełnione ustanowieniem użytkowania lub służebności osobistej bądź zastrzeżeniem na rzecz dożywotnika świadczeń powtarzających się.

Najbardziej ogólne określenie obowiązków nabywcy nieruchomości wyznaczone treścią art. 908 § 1 k.c. sprowadza się do stwierdzenia, że nabywca nieruchomości zobowiązuje się

²⁸² Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 616.

²⁸³ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, 96.

²⁸⁴ W. Hans, *Dożywocie w nowym Kodeksie Cywilnym*, NP 1965, nr 4, s. 378.

do zapewnienia dożywotnikowi bądź bliskim mu osobom dożywotniego utrzymania. Przepis ten ma jednak charakter względnie obowiązujący²⁸⁵. Strony umowy dożywocia, w zdecydowanej większości przypadków na etapie formułowania zawieranej umowy, starają się rozwinąć zakres ciążących na nabywcy nieruchomości obowiązków, wykraczając poza ogólne sformułowanie „zapewnienia dożywotniego utrzymania”. W pierwszej kolejności o treści i zakresie świadczeń należnych dożywotnikowi przesądza zatem umowa dożywocia, gdyż w tym zakresie zasada swobody umów nie doznaje ustawowego ograniczenia²⁸⁶.

Dopiero w przypadku braku szczegółowego oznaczenia w umowie dożywocia uprawnień dożywotnika bądź określeniu obowiązków w sposób ogólnikowy jako dożywotnie utrzymanie, z pomocą przychodzi dyspozycja art. 908 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią nabywca nieruchomości zobowiązany jest do przyjęcia zbywcy jako domownika, dostarczenia mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, a także odpowiedniej pomocy i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawienia mu własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom.

Jak już zaznaczono, art. 908 k.c. ma charakter względnie obowiązujący. Treść art. 908 zd. 1 k.c. określa ogólne ramy obowiązków nabywcy nieruchomości oraz determinuje sposób wykładni terminu zapewnienia utrzymania dożywotnika. Na jego podstawie SN wskazał, że treść obowiązku nabywcy nieruchomości w ramach stosunku dożywocia w zasadzie sprowadza się do spełniania takich świadczeń na rzecz dożywotnika, które zaspokoją jego potrzeby tak, aby nie musiał on przyczyniać się do zdobywania środków na zaspokojenie niezbędnych wymagań życiowych²⁸⁷. Biorąc pod uwagę istotę umowy dożywocia, cel przepisów ustawy, jakim jest ochrona dożywotnika, nabywca nieruchomości powinien zapewnić zaspokojenie potrzeb życiowych dożywotnika tak dalece, że w wyniku przekazania na ten cel nieruchomości dożywotnik nie musi podejmować żadnych dodatkowych prac i starań dla możliwości swojego utrzymania²⁸⁸. Obowiązki nabywcy nieruchomości sprowadzają się zatem do zaspokajania ogółu potrzeb życiowych uprawnionego. W literaturze wskazuje się, że zaspokojenie potrzeb, w zależności od stanu faktycznego, odbywa się: okresowo (np. w postaci regularnego dostarczania dożywotnikowi żywności, ubrania, środków pieniężnych), ciągle (poprzez zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, pomoc w chorobie) bądź jednorazowo (w odniesieniu do

²⁸⁵ Wyrok SN z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 296/04, LEX nr 284161.

²⁸⁶ Wyrok SA w Katowicach z dnia 11 września 2012 r., V ACa 270/12, LEX nr 1223190.

²⁸⁷ Wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125.

²⁸⁸ W. Zabągło, *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, NP 1966, nr 9, s. 1081.

obowiązku sprawienia pogrzebu)²⁸⁹. Odróżnia to stosunek dożywocia od umowy o rentę, w której podstawowym świadczeniem jest świadczenie spełniane periodycznie. Cechą wspólną świadczeń tworzących dożywocie jest ich losowy charakter zarówno w odniesieniu do występującej niepewności czasowej determinowanej długością życia uprawnionego, a także niepewności jakościowej i ilościowej zastrzeżonych świadczeń uzależnionych od aktualnych potrzeb zobowiązanego²⁹⁰. Losowy charakter umowy dożywocia powoduje zaś możliwość powstania nieekwiwalentności świadczeń z uwagi na niemożliwy do przewidzenia w chwili zawierania umowy czas trwania życia dożywotnika²⁹¹. Przyczyną tego jest obiektywny brak możliwości określenia w chwili zawierania umowy dożywocia ostatecznego rodzaju i zakresu świadczeń na rzecz dożywotnika i w konsekwencji ekwiwalentności świadczeń stron umowy. Jak słusznie zauważył Ł. Węgrzynowski, umowa dożywocia jest jednym z typów umów, która jest umową wzajemną z mocy samej definicji, czyli jej wzajemność jest przewidziana przez ich postanowienia przedmiotowo istotne²⁹².

Identyfikacja rodzaju świadczeń na rzecz dożywotnika, wymienionych dyspozytywnie w art. 908 k.c., nie sprawia wątpliwości interpretacyjnych. Należy jednak wskazać, że pojęcie dostarczania mieszkania trzeba interpretować szeroko. Mieści się w nim także obowiązek utrzymania mieszkania w stanie zdatnym do użytku, a zatem obowiązek nabywcy nieruchomości do dostarczenia ogrzewania, oświetlenia, zapewnienia remontu, a w przypadku zniszczenia bez winy dożywotnika także obowiązek odbudowy i dostarczenia na ten czas mieszkania zastępczego²⁹³. Przyjęcie dożywotnika jako domownika, obok zapewnienia uprawnionemu potrzeb mieszkaniowych, oznacza także prawo dożywotnika do korzystania z różnych pomieszczeń w miejscu zamieszkania, a także prawo do korzystania z przedmiotów i urządzeń stanowiących jego wyposażenie. W szczególności odnosi się to do niektórych mebli, wyposażenia audiowizualnego itp.²⁹⁴ Przyjęcie dożywotnika jako domownika nie ogranicza się jedynie do dostarczania bądź udostępniania dóbr materialnych. Wiąże się z tym także obowiązek odpowiedniego traktowania dożywotnika, jak również utrzymywania z nim kontaktów umożliwiających stronom umowy porozumiewanie się w zakresie bieżących potrzeb dożywotnika²⁹⁵. Z kolei dostarczanie żywności to nie tylko dostarczenie samych

²⁸⁹ *Idem*, *Uwagi o dożywociu*, NP 1951, nr 11, s. 19.

²⁹⁰ Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 17 października 2013 r., I ACa 1068/13, LEX nr 1416505.

²⁹¹ Wyrok SA w Warszawie z dnia 17 września 2014 r., VI ACa 1851/13, LEX nr 1544990.

²⁹² Ł. Węgrzynowski, *Ekwiwalentność świadczeń w umowie wzajemnej*, Warszawa 2011, s. 138.

²⁹³ W. Zabagło, *Treść dożywocia...*, s. 1082.

²⁹⁴ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 88.

²⁹⁵ W. Zabagło, *Treść dożywocia...*, s. 1082.

produktów spożywczych, ale także przygotowanie gotowych posiłków. Podobnie sytuacja przedstawia się w odniesieniu do odzieży, gdzie dostarczenie odzieży powiązane jest z obowiązkiem jej uzupełniania, naprawy. Szerokiej wykładni wymaga także obowiązek udzielenia dożywotnikowi niezbędnej pomocy. Nie istnieje możliwość sporządzenia katalogu tego typu świadczeń, należy go jednak interpretować jako normalne czynności wykonywane przez domowników w prawidłowo funkcjonującym gospodarstwie domowym. Z pewnością należy do nich zaliczyć udzielenie niezbędnej pomocy w chorobie, załatwieniu spraw urzędowych, jak również pomoc w domu. Natomiast przez obowiązek sprawienia pogrzebu należy rozumieć urządzenie ceremonii pogrzebowej. W pojęciu tym nie mieści się jednak prawny obowiązek wzniesienia nagrobku²⁹⁶.

Jak już wspominałem, katalog obowiązków nabywcy nieruchomości względem dożywotnika ma jedynie charakter względnie wiążący i należy traktować go jako katalog ramowy. Uzasadnione jest jednak przyjęcie, że katalog uprawnień dożywotnika uregulowany w art. 908 k.c. pozwala na wypełnienie przez umowę dożywocia głównego jej celu w postaci szerokiego zabezpieczenia interesów dożywotnika. Oczywiście strony umowy dożywocia mogą samodzielnie, w ramach zasady wolności umów, katalog ten rozszerzyć, zawęzić czy też niektóre ze zobowiązań zmodyfikować. W zakresie kształtowania treści i świadczeń zastrzeżonych na rzecz dożywotnika zasada swobody umów nie doznaje ograniczenia²⁹⁷. Istotne jest jedynie to, aby formułując zakres praw dożywotnik nie doprowadził do zniweczenia specyficznej funkcji instytucji dożywocia. Redakcja umowy dożywocia musi zawierać niezbędne minimum uprawnień dożywotnika, które zapewnia mu możliwość dożywotniego utrzymania. Umowy, których regulacja uprawnień dożywotnika przeczy temu, nie mogą być traktowane jako umowy dożywocia²⁹⁸. W orzecznictwie pojawił się pogląd, że zakres świadczeń na rzecz dożywotnika powinien być taki, aby jego potrzeby życiowe były zaspokojone w stopniu wykluczającym konieczność zdobywania przez niego środków do życia z innych źródeł, a umowa o odmiennym zakresie świadczeń dożywotnika nie może być kwalifikowana jako umowa dożywocia²⁹⁹.

W celu zabezpieczenia na zbywcy nie spoczywają żadne inne obowiązki wynikające z powstałego stosunku obligacyjnego, chyba że zostały one zgodnie z zasadą woli stron wprowadzone do umowy.

²⁹⁶ B. Kordasiewicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 22 listopada 1988 r.*, III CZP 86/88, NP 1990, nr 7–9, s. 202.

²⁹⁷ Wyrok SA w Katowicach z dnia 11 września 2012 r., V ACa 270/12, LEX nr 1223190.

²⁹⁸ W. Zabagło, *Treść dożywocia...*, s. 1082.

²⁹⁹ Wyrok SA w Łodzi z dnia 27 lutego 2015 r., I ACa 1279/14, LEX nr 1665831.

Określając treść umowy dożywocia należy także rozważyć możliwość uregulowania kwestii dotyczącej zabezpieczenia wykonania lub należytego wykonania umowy. W pierwszej kolejności należy odnieść się do zagadnienia zastrzeżenia w umowie dożywocia kary umownej. Jak wynika z treści art. 483 § 1 k.c. w umowie można zastrzec, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kary umownej). Oznacza to, że zastrzeżenie kary umownej dotyczy jedynie wykonania zobowiązania niepieniężnego. W związku z tym w przypadku gdy świadczenia wynikające z umowy dożywocia mają charakter niepieniężny, nic nie stoi na przeszkodzie, aby w treści umowy, oprócz typowych obowiązków wynikających z art. 908 § 1 k.c., dodatkowo zastrzec karę umowną z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Niedopuszczalne jest jednak, aby w umowie dożywocia strony zastrzegły możliwość powstania powinności zapłaty kary umownej w zakresie, w jakim w umowie zostaną przewidziane przez dożywotnika i zobowiązanego świadczenia pieniężne. Strony, powołując się na zasadę swobody woli kształtowania treści stosunku prawnego, nie mogą czynić takiej zmiany, gdyż stanowiłoby to zaprzeczenie istoty kary umownej i nie odniosłoby skutku prawnego.

Drugim rozwiązaniem chroniącym interesy dożywotnika w przypadku niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania przez zobowiązanego obowiązków wynikających z umowy dożywocia, jest zamieszczenie w umowie klauzuli o poddaniu się egzekucji w oparciu o art. 777 pkt 4 k.p.c. Obejmuje ona obowiązek zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej lub uiszczenia przez nabywcę nieruchomości rzeczy oznaczonych co do gatunku, stanowiących przedmiot umowy. Zastosowanie takiego rozwiązania w praktyce pozwoli na zapewnienie dożywotnikowi niezbędnego utrzymania i może okazać się niezwykle pomocne przy dochodzeniu uprawnień, których źródło stanowi stosunek dożywocia. W związku z tym istotną rolę przy właściwej redakcji treści umowy dożywocia odgrywa notariusz, który mając na uwadze przede wszystkim ochronę interesów dożywotnika, powinien wskazać na możliwość uregulowania w umowie dożywocia zarówno klauzuli z art. 777 pkt 4 k.p.c., jak również zastrzeżenia kary umownej.

Praktyka notarialna wskazuje, że w większości przypadków, za wyjątkiem woli ustanowienia służebności mieszkania lub zastrzeżenia prawa korzystania z określonej części nieruchomości, strony umowy dożywocia, przystępując do jej sporządzenia, nie zawierają sprecyzowanego katalogu obowiązków nabywcy nieruchomości i odpowiadających im konkretnych potrzeb dożywotnika. Stąd też w zawieranych umowach dożywocia najczęściej

mamy do czynienia z odzwierciedleniem obowiązków nabywcy nieruchomości znajdujących uregulowanie w treści art. 908 § 1 k.c. z niewielkimi modyfikacjami. Trudno uznać wskazaną praktykę za błędną, skoro ustawodawca w sposób ogólny, aczkolwiek szeroki, określił katalog zobowiązań względem dożywotnika. Należy przy tym zwrócić uwagę, że nawet precyzyjne i wyczerpujące uregulowanie obowiązków dożywotnika w chwili powstania stosunku obligacyjnego nie daje gwarancji, że będą one w pełni aktualne, zapewnią utrzymanie dożywotnikowi oraz wyeliminują powstanie sytuacji wytworzenia się między stronami dożywocia złych stosunków. Mimo tego, strony umowy dożywocia powinny dostosowywać zawierany stosunek obligacyjny do ich okoliczności życiowych.

W przypadku ogólnego określenia zobowiązań nabywcy nieruchomości największy problem stwarza ustalenie ich zakresu. W tego typu sytuacjach z pomocą niewątpliwie przychodzi dyspozycja art. 354 § 1 k.c., która wskazuje na oczekiwany sposób spełnienia świadczenia przez podmiot zobowiązany³⁰⁰. W przypadku zbyt ogólnego określenia zobowiązań nabywcy nieruchomości i powstania wątpliwości przy jej wykonaniu istnieje zatem możliwość, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, określenia zarówno ilościowego, jak i rodzajowego zakresu obowiązków wynikających z umowy dożywocia. W ten sam sposób istnieje możliwość określenia zobowiązań względem dożywotnika w przypadku zmiany okoliczności, w których funkcjonuje stosunek obligacyjny. Jak już wskazano, charakterystyczny dla umowy dożywocia jest element losowości zastrzeżonych świadczeń, które mogą pozostawać na stałym poziomie, czasami zaś, np. w przypadku poważnej choroby, wymagają znacznej modyfikacji, która wiąże się ze znacznym wzrostem potrzeb dożywotnika. Naruszenia art. 908 k.c. nie stanowi także ukształtowanie w sposób odmienny od pierwotnie umówionych wzajemnych obowiązków umowy o dożywocie³⁰¹.

Pewnego rodzaju wskazówką w zakresie określenia rodzaju i jakości zobowiązań nabywcy nieruchomości względem dożywotnika jest użycie przez ustawodawcę w art. 908 § 1 k.c. jako uprawnienia dożywotnika, przyjęcia jako domownika. Użyty przez ustawodawcę zwrot nakazuje zatem przyjęć, że dożywotnikowi przysługują świadczenia na poziomie takim, na jakim żyje sam nabywca nieruchomości.

W oparciu o przedstawione rozważania należy stwierdzić, że przy sporządzaniu umowy dożywocia ważną rolę odgrywa notariusz, który wprowadzić nie może samodzielnie, wyręczając strony umowy, określić obowiązków nabywcy nieruchomości względem

³⁰⁰ Z. Polczkiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 90.

³⁰¹ Wyrok SN z dnia 8 grudnia 2004 r., I CK 296/04, LEX nr 284161.

dożywotnika, jednak wobec braku jakichkolwiek oczekiwań ze stron umowy powinien podjąć próbę rozpoznania sytuacji życiowej dożywotnika. Pozwoli to poznać motywy kierujące dożywotnikiem przy zawarciu umowy dożywocia i w oparciu o tak ustaloną pozycję dożywotnika zaproponować sposób redakcji umowy dożywocia.

Dokonując analizy przedstawionych uprawnień jakie mogą zostać zastrzeżone na rzecz dożywotnika, wątpliwości nie budzi fakt, że pełnią one funkcję alimentacyjną. Katalog uprawnień dożywotnika zawarty w art. 908 § 1 k.c., który znajduje zastosowanie w przypadku braku stosownej regulacji umownej, a także założenie, że postanowienia umowy ukształtowane w ramach swobody umów muszą gwarantować minimum uprawnień dożywotnikowi zgodnych z celem samej instytucji, wskazuje na dążenie ustawodawcy, aby instytucja dożywocia zapewniała dożywotnikowi możliwość prawidłowej egzystencji. W ramach tego ogólnego sformułowania mieści się szeroki katalog uprawnień niemożliwych do enumeratywnego wyliczenia, który w przypadku realizacji umowy, zgodnie z jej postanowieniami, zapewnia dożywotnikowi (osobie najczęściej starszej) – zgodnie z celem umowy dożywocia – komfort przeżycia spokojnej starości. Dożywotnik, oprócz zagwarantowanego miejsca zamieszkania, otrzymuje wyżywienie, ubranie itp., a przede wszystkim pomoc we wszystkich aspektach życia. Definiowane w ten sposób obowiązki nabywcy nieruchomości względem dożywotnika w pełni odpowiadają istocie instytucji świadczenia alimentacyjnego uregulowanego w k.r.o., w ramach którego uprawniony do alimentacji także otrzymuje środki utrzymania, a w miarę potrzeby środki wychowania. Cele obu instytucji są zatem takie same. W obu przypadkach podstawową funkcją świadczeń podmiotu zobowiązanego jest zapewnienie osobie środków potrzebnych do prawidłowej egzystencji, na rzecz której świadczenia są spełniane. Oczywiście w odniesieniu do dożywotnika – osoby starszej, nie sposób mówić o środkach wychowania, ale w ramach ogólnego uprawnienia wynikającego z umowy dożywocia w postaci przyjęcia dożywotnika jako domownika, swoistego rodzaju odpowiednikiem środków wychowania jest np. zapewnienie wsparcia psychicznego, chociażby w postaci rozmowy, zainteresowania, które osobom starszym zapewnia poczucie bycia osobą potrzebną, a w konsekwencji komfort psychiczny.

Przedstawiony charakter świadczeń przysługujących dożywotnikowi dodatkowo z reguły przesądza o konieczności pozostawania stron w bezpośredniej ze sobą styczności i bliskich stosunkach osobistych. Przede wszystkim przyjęcie jako domownika, ale także zapewnienie wyżywienia i ubioru, wymaga stałej bądź co najmniej okresowej styczności.

Umowa dożywocia stanowi zatem źródło powstania pomiędzy stronami więzi typowych dla stosunków alimentacyjnych, mających swoje źródło w ustawie³⁰².

Dotychczas zaprezentowane uprawnienia przysługujące dożywotnikowi, uregulowane w art. 908 § 1 k.c., składające się na treść dożywocia, niewątpliwie mają charakter *strictae* alimentacyjny. Artykuł 908 § 2 k.c. dopuszcza ustanowienie na rzecz dożywotnika także dodatkowych kategorii uprawnień w postaci obciążenia ograniczonej części zbywanej nieruchomości użytkowaniem, ustanowienia służebności osobistej, a także obowiązek spełniania powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku. Wprawdzie użytkowaniu ustanowionemu na części zbywanej nieruchomości lub służebności osobistej, jako dodatkowemu uprawnieniu dożywotnika, nie można przypisać wprost funkcji alimentacyjnej, tym niemniej wpisują się one w ogólny charakter alimentacyjny umowy dożywocia. Stąd też konieczność zaprezentowania także dodatkowych możliwych do określenia zastrzeżeń umownych, które wpisują się w treść umowy dożywocia.

Dodatkowe zastrzeżenia umowne wymienione w art. 908 § 2 k.c. nie należą do kategorii niezbędnych elementów umowy dożywocia, mogą one zostać ustanowione fakultatywnie w przypadku woli obu stron umowy. Pozwala to na zakwalifikowanie ich do *accidentalia negotii* umowy dożywocia³⁰³. Konsekwencją tego jest przyjęcie, że stosunek obligacyjny powstający między stronami, w którym przeniesienie własności nieruchomości następuje wyłącznie w zamian za użytkowanie, ustanowienie służebności osobistej bądź świadczenia okresowe, nie stanowi stosunku prawnego dożywocia³⁰⁴. Ukształtowany w ten sposób stosunek prawny, z uwagi na brak wyraźnego zapewnienia dożywotnikowi dożywotniego utrzymania, nie wypełnia treści umowy dożywocia. Dodatkowe zastrzeżenia w postaci ograniczonych praw rzeczowych oraz renty muszą zatem współtworzyć z roszczeniem o utrzymanie jedną logiczną całość, która łącznie będzie określała alimentacyjny charakter powstałego stosunku prawnego. Tak ukształtowanej jednolitej umowie dożywocia, realizującej cele alimentacyjne, sprzeciwiają się umowy – najczęściej sprzedaży i darowizny z zastrzeżonym dla zbywcy prawem dalszego władania przedmiotem umowy, które są określane przez A. Sylwestrzak jako transakcje wiązane³⁰⁵.

Istotne jest przy tym, aby element dożywotniego utrzymania w treści całego stosunku prawnego był wiodący, tak aby nie był odbierany jedynie jako techniczny dodatek, który

³⁰² J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 1418.

³⁰³ Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 251.

³⁰⁴ *Idem*, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 616.

³⁰⁵ A. Sylwestrzak, *Glosa do uchwały SN z dnia 22 maja 2009 r...*, s. 91.

został wprowadzony do treści umowy w celu nadania jej pożądanego przez strony bądź jedną ze stron charakteru prawnego umowy dożywocia. W tym zakresie w orzecznictwie wprost wskazuje się, że wykluczone jest takie ukształtowanie treści prawa dożywocia, w którym prawo rzeczowe lub renta pełnią funkcję dominującą, a roszczenia o utrzymanie są jedynie swoistym dodatkiem bez znaczenia dla uprawnionego³⁰⁶.

W literaturze podnosi się, że ustanowienie użytkowania w ramach łączącej strony stosunku dożywocia występowało w praktyce zanim znalazło ono swoją normatywną regulację. Badania przeprowadzone w trakcie prac kodyfikacyjnych nad projektem k.c. wykazały, że ustanowienie użytkowania na części zbywanej nieruchomości występowało aż w 49,3% łącznej ilości zawieranych umów dożywocia³⁰⁷. Było to wynikiem występującej wśród dożywcotników obawy przed niewywiązywaniem się przez nabywców nieruchomości z przyjętych na siebie obowiązków i w konsekwencji zapewniania sobie udziału w części plonów z dotychczasowego gospodarstwa³⁰⁸. Stąd też, wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu społecznemu, ustawodawca w art. 908 § 2 k.c. przyjął, że zobowiązanie się nabywcy nieruchomości w treści umowy dożywocia do obciążenia nieruchomości prawem użytkowania na rzecz dożywcotnika zalicza się do treści dożywocia. Jak już wskazano, użytkowanie nie jest koniecznym składnikiem umowy dożywocia, a jego zastrzeżenie na rzecz dożywcotnika wymaga wprowadzenia do treści umowy wyraźnego postanowienia³⁰⁹. Należy przy tym podnieść, że ustanowienie użytkowania może nastąpić zarówno przy zawarciu umowy dożywocia, jak również w okresie późniejszym w ramach uzupełnienia łączącej strony umowy poprzez dodatkowe obciążenie nieruchomości na rzecz dożywcotnika użytkowaniem. Zgodnie z dyspozycją art. 77 § 1 k.c., zmiana umowy wymaga zachowania formy aktu notarialnego w odniesieniu do oświadczeń woli obu stron umowy, co stanowi *lex specialis* wobec art. 245 § 2 zdanie drugie k.c., który odnosząc się do ograniczonych praw rzeczowych statuuje obowiązek zachowania formy aktu notarialnego wyłącznie dla oświadczenia właściciela nieruchomości³¹⁰. Nie jest przy tym wykluczone powstanie między dożywcotnikiem a nabywcą nieruchomości stosunku rzeczowego w drodze zasad ogólnych na podstawie odrębnej umowy o ustanowienie użytkowania. W takim przypadku ustanowione użytkowanie nie będzie stanowiło jednak elementu dożywocia. Także w art. 915 k.c.

³⁰⁶ Wyrok SA w Łodzi z dnia 27 lutego 2015 r., I ACa 1279/14, LEX nr 1665831.

³⁰⁷ A. Stelmachowski, *Zagadnienie ciężarów realnych...*, s. 50.

³⁰⁸ *Ibidem*.

³⁰⁹ S. Dmowski, [w:] G. Bieniek, H. Ciepła, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego...*, s. 829.

³¹⁰ A. Sylwestrzak, *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2013, s. 146.

ustawodawca nakazuje różnicowanie pod względem skutków prawnych odrębnej umowy o ustanowienie użytkowania na rzecz dawnego jej właściciela, której celem jest jego dożywotnie utrzymanie, od skutków prawnych instytucji umowy dożywocia obejmującej swoim zakresem także użytkowanie. Dzieje się tak, mimo że uwzględniając funkcję umowy dożywocia, polegającą na zapewnieniu dożywotniego utrzymania dożywotnika, jest ona znacznie do niej podobna. W konsekwencji tylko niektóre przepisy dotyczące dożywocia mogą być do niej stosowane odpowiednio – art. 915 k.c.

Interesujące jest przy tym to, że w prawie polskim jedynie w przypadku umowy dożywocia możliwe jest w ramach jednej czynności prawnej osiągnięcie podwójnego skutku, polegającego na przeniesieniu własności rzeczy na jej nabywcę z jednoczesnym ustanowieniem użytkowania na rzecz dotychczasowego właściciela³¹¹. W odniesieniu do innych niż umowa dożywocie stosunków obligacyjnych, przeniesienie własności nieruchomości i ustanowienie użytkowania stanowią odrębne czynności prawne, mimo że w praktyce łączone są one w jednym akcie notarialnym³¹².

Ustawodawca w art. 908 § 2 k.c. określił granice prawa użytkowania jakie może zostać ustanowione na zbywanej nieruchomości. Może być wyłącznie na części przekazanej nieruchomości, pozostała zaś część winna pozostać pod władztwem nabywcy nieruchomości³¹³. Wskazane rozwiązanie prawne jest determinowane funkcją umowy dożywocia, w której dożywotnik w zamian za przekazanie własności nieruchomości otrzymuje świadczenia dożywotnie. W związku z wyzbyciem się nieruchomości przez dożywotnika jego nabywca uzyskuje, w zależności od środowiska społecznego, w którym umowa jest zawierana, warsztat pracy w postaci gospodarstwa rolnego (w odniesieniu do stosunków wiejskich) bądź też np. miejsce zamieszkania (w przypadku dożywocia ustanawianego w miastach). Uzyskane w ten sposób przez nabywcę nieruchomości korzyści mają zrekompensować świadczenia uiszczane na rzecz dożywotnika. Możliwość obciążenia całej nieruchomości użytkowaniem stanowiłaby zatem zaprzeczenie funkcji społeczno-gospodarczej umowy dożywocia i godziłaby w istotę dożywocia³¹⁴. W przypadku, gdy jednak doszło do ustanowienia użytkowania na całej nieruchomości, uważa się, że wykładnia treści umowy musi skutkować przejęciem, że nawet łącznie zastrzeżone umowa dożywocia oraz

³¹¹ *Ibidem*.

³¹² A. Kosiba, *Wygaśnięcie służebności osobistych i użytkowania w praktyce notarialnej (wybrane zagadnienia)*, „Rejent” 1997, nr 11, s. 61.

³¹³ W. Formański, *Darowizna, renta, dożywocie*, Katowice 1965–1966, s. 30.

³¹⁴ A. Sylwestrzak, *Użytkowanie. Konstrukcja...*, s. 147.

umowa o ustanowienie służebności stanowią oddzielne umowy, kształtujące niezależne od siebie stosunki prawne.

W związku z możliwością włączenia użytkowania do treści umowy dożywocia, przedstawiciele doktryny dyskutowali nad wzajemną relacją użytkowania do prawa dożywocia. Zdaniem A. Sylwestrzak najtrafniejsze jest przyjęcie, że użytkowanie jest odrębnym prawem podmiotowym od wierzytelności dożywotnika. Redakcja art. 908 § 2 k.c., nakazująca oceniać prawo użytkowania w taki sposób, jakby wraz z wierzytelnością stanowiło jedno prawo podmiotowe, oznacza tyle, że co do zasady, gdy przepisy prawne odnoszą się do prawa dożywocia, należy przez to pojęcie rozumieć także użytkowanie, chyba że istota regulacji wyraźnie wskazuje na to, że odnosi się ona wyłącznie do przysługującej dożywotnikowi wierzytelności³¹⁵. Zastosowanie zabiegu ustawodawcy nakazującego jednolite traktowanie dożywocia i użytkowania jako jedno prawo podmiotowe, zdaniem A. Sylwestrzak należy upatrywać w chęci dostosowania prawa użytkowania do sytuacji, w której ma ono pełnić funkcję alimentacyjną wobec dożywotnika pozostającego na utrzymaniu właściciela nieruchomości³¹⁶.

Ograniczenie w zakresie możliwości swobodnego kształtowania świadczeń dożywotnich, które swoim zakresem obejmują dodatkowo zastrzeżone prawo użytkowania czy też służebności osobiste, pojawia się w odniesieniu do prawa dożywocia, które obciąża ułamkową część nieruchomości będącą przedmiotem świadczenia dożywotnika. Dotyczy ono prawnej możliwości obciążenia ograniczonymi prawami rzeczowymi części ułamkowej nieruchomości. Zgodnie z art. 908 § 2 k.c. ograniczone prawa rzeczowe stają się częścią prawa dożywocia, w dalszym ciągu jednak w zakresie ich powstania podlegają one regulacjom odnoszącym się do konkretnego rodzaju prawa, które jest ustanawiane. Z tego względu odmiennie przedstawia się sytuacja w zakresie możliwości obciążenia ułamkowej części nieruchomości służebnością osobistą, w tym służebnością mieszkania, a odmiennie w zakresie obciążenia jej prawem użytkowania.

W orzecznictwie przyjmuje się, że niedopuszczalne jest ustanowienie służebności osobistej, w tym służebności mieszkania, na udziale w nieruchomości³¹⁷. Z treści art. 296 k.c. wynika, że nieruchomość może zostać obciążona na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej, na podstawie zaś art. 297 k.c. do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

³¹⁵ *Ibidem*, s. 152.

³¹⁶ *Ibidem*, s. 153.

³¹⁷ Postanowienie SN z dnia 29 maja 2015 r., V CSK 416/14, GP 2015/106/10, LEX nr 1711732.

W konsekwencji do służebności osobistych odpowiednie zastosowanie znajduje art. 285 k.c. wskazujący, że obciążeniu podlega nieruchomości. Zestawienie przytoczonych podstaw prawnych wskazuje, że obciążenie prawem może dotyczyć jedynie nieruchomości. Oznacza to, że nie jest dopuszczalne ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest służebność, również osobista, na ułamkowej części nieruchomości, jak też na udziale współwłaściciela we współwłasności³¹⁸. Udział w nieruchomości nie jest instytucją samoistną i ze swojej istoty jest jedynie prawem. Prawo może być przedmiotem obciążenia jedynie w sytuacji, gdy przepis szczególny tak stanowi. Sytuację taką reguluje art. 265 § 1 k.c., zgodnie z którym przedmiotem użytkowania może być prawo. Odnajdujemy ją także w dyspozycji art. 65 ust. 2 u.k.w.h., regulującego możliwość ustanowienia hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Z uwagi na brak wyraźnego przepisu prawa dopuszczającego ustanowienie służebności osobistej, w tym służebności mieszkania na ułamkowej części nieruchomości, takie obciążenie jest niedopuszczalne.

Z kolei w zakresie dopuszczalności obciążenia ułamkowej części nieruchomości prawem użytkowania wypowiedział się SN w uchwale z dnia 28 marca 1980 r.³¹⁹, w której wskazał, że skoro uprawnienie właściciela do zbycia ułamkowej części nieruchomości w świetle art. 140 k.c. nie budzi wątpliwości, nie sposób doszukać się ograniczeń do możliwości obciążenia użytkowaniem jej ułamkowej części. Nie sprzeciwia się temu także sama istota prawa użytkowania, które, zdaniem sądu, jest prawem rzeczowym podzielnym, z czego wynika, że z jednej strony może ono przysługiwać kilku osobom w częściach ułamkowych, z drugiej zaś może przedstawiać się w ten sposób, że istnieje ono na idealnej części rzeczy, a własność pozostałej części pozostaje nieograniczona³²⁰.

Przedstawione rozważania w zakresie braku możliwości obciążenia ułamkowej części nieruchomości służebnością osobistą, w tym służebnością mieszkania, w pełni odnoszą się także do braku możliwości obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, w odniesieniu do którego autor w podrozdziale drugim zamieścił rozważania w zakresie zasadności rozszerzenia katalogu przedmiotu umowy dożywocia, a które mogłoby być obciążone świadczeniami dożywotnimi.

Kontrowersje budzi natomiast możliwość obciążenia użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Przyczyną do podjęcia szerszej dyskusji w tym zakresie w gronie przedstawicieli doktryny było postanowienie SN z dnia 24 stycznia

³¹⁸ Postanowienie SN z dnia 29 maja 2015 r., V CSK 416/14, GP 2015/106/10, LEX nr 1711732.

³¹⁹ Uchwała SN z dnia 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, LEX nr 2475.

³²⁰ Uchwała SN z dnia 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, LEX nr 2475.

2013 r.³²¹ W wskazanym orzeczeniu SN zajął stanowisko, że spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie można obciążyć użytkowaniem. Z uwagi na przedmiot rozprawy brak jest podstaw do przedstawienia szerokiego komentarza w zakresie argumentów zgłaszanych w dyskusji. Sygnalizując problem należy jedynie wskazać, że w cytowanym orzeczeniu SN przyjął, że obciążaniu podlegają tylko prawa zbywalne, co w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest niekwestionowane, a dodatkowo, mając na uwadze treść art. 265 § 2 k.c., muszą być to prawa umożliwiające korzystanie z rzeczy i pobieranie z niej pożytków. Zdaniem sądu zbywalność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie decyduje jednak o możliwości jego obciążenia, które z uwagi na możliwość zmiany sposobu przeznaczenia lokalu oraz zmianę wysokości obciążeń finansowych lokalu, prowadziłyby do eliminacji przez dysponenta prawa uprawnień właściciela – spółdzielni mieszkaniowej, co stanowiłoby naruszenie art. 17¹⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a tym samym byłoby niedopuszczalne. W uzasadnieniu orzeczenia zwrócono także uwagę, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie daje gwarancji uzyskiwania pożytków, a w konsekwencji nie mogłoby stanowić użytkowania w rozumieniu art. 244 § 1 k.c. i art. 252 k.c., które jest prawem przynoszącym pożytki. Stanowiłoby to w ocenie sądu naruszenie zasady *numerus clausus* praw rzeczowych. Ponadto w uzasadnieniu zauważono, że nie istnieje przepis ustawy uprawniający do obciążenia użytkowaniem własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Pogląd ten spotkał się ze zdecydowaną i uzasadnioną krytyką przedstawicieli doktryny³²². Zdaniem Z. Kuniewicza podstawą prawną do obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest art. 265 k.c., który stwierdza, że przedmiotem użytkowania mogą być także prawa³²³. Użytkowanie może zostać ustanowione na prawie zbywalnym, a takim niewątpliwie jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z kolei zbywalność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako postać rozporządzenia, w skutkach podąża dalej niż obciążenie, dlatego też jeśli dopuszczalna jest rozporządzalność „wyższa”, to tym bardziej dopuszczalna jest rozporządzalność węższa, polegająca na obciążeniu prawa³²⁴. Doktryna skrytykowała także stanowisko SN w zakresie braku możliwości przynoszenia pożytków przez obciążone prawo, podczas gdy jest rzeczą

³²¹ Postanowienie SN z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11, OSNC 2013/7-8/97, LEX nr 1294227.

³²² P. Książak, Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11OSP 2014/1/4; A. Kozioł, Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r., OSP 2014/5/48; Z. Kuniewicz, Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r., OSP 2014/5/48.

³²³ Z. Kuniewicz, Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r., OSP 2014/5/48, s. 624.

³²⁴ *Idem*, *Użytkowanie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (głos w dyskusji)*, „Rejent” 1997, nr 2, s. 101–102.

oczywistą, że takie pożytki mogą wystąpić w związku z zawarciem przez użytkownika odpłatnej umowy obligacyjnej o korzystanie z lokalu. Krytycznie odniesiono się także do roli art. 17¹⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w braku możliwości ustanowienia użytkownika na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu³²⁵. Przeciwno możliwości obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu opowiedział się E. Gniewek³²⁶.

W przypadku umożliwienia obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem dożywocia można byłoby zaliczyć prawo użytkownika określonej jego części.

Ponadto z istoty umowy dożywocia wynika, że co do zasady dożywnikowi przysługuje prawo do wspólnego mieszkania ze zobowiązanym, gdyż ten, w ramach spełnianego świadczenia, powinien przyjąć go jako domownika. Zgodnie z definicją słownikową domownikiem jest każdy ze stałych mieszkańców domu jednorodzinnego lub mieszkania³²⁷. Dlatego też nabywca nieruchomości powinien traktować go na równi z innymi osobami mieszkającymi razem w danym gospodarstwie domowym. Przyjęcie dożywnika jako domownika nie jest tożsame z ustanowieniem służebności mieszkania, która jest szczególnym rodzajem służebności osobistej i stanowi odmienne uprawnienie. Strony w umowie dożywocia mogą zatem obciążyć zbywaną nieruchomość nie tylko użytkowaniem, lecz także służebnością osobistą lub służebnością mieszkania. Rozważenia zatem wymaga, które rozwiązanie umożliwi lepsze zabezpieczenie interesów dożywnika i będzie w większym stopniu wypełniało funkcję alimentacyjną instytucji dożywocia.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że w przypadku, gdy strony w umowie nie ustanowią służebności mieszkania, dożywnikowi będzie przysługiwało jedynie prawo do wspólnego zamieszkania z nabywcą, przy czym uprawnienie to nie obejmie innych członków rodziny dożywnika np. współmałżonka czy dzieci. Natomiast sytuacja dożywnika przedstawia się inaczej, gdy obciąży on nieruchomość służebnością mieszkania. Przede wszystkim będzie mógł wówczas przyjąć na mieszkanie nie tylko małżonka, ale również małoletnie dzieci oraz osoby potrzebne mu do prowadzenia gospodarstwa domowego lub inne osoby utrzymywane przez uprawnionego np. osoby w podeszłym wieku lub niezdolne do działania z powodu choroby. Z punktu widzenia dożywnika ustanowienie służebności mieszkania jest pod tym względem rozwiązaniem korzystnym, w szczególności, gdy zamieszkuje z nim małżonek czy małoletnie dzieci zarówno własne, jak i przysposobione, które dzięki temu mają zapewnione miejsce zamieszkania, a dożywnik utrzymanie więzi

³²⁵ *Idem*, Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r., OSP 2014/5/48, s. 623.

³²⁶ E. Gniewek, *Muszę replikować*, „Rejent” 1997, nr 3, s. 94.

³²⁷ <http://sjp.pwn.pl/sjp/domownik;2453309.html>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

osobistej łączącej go z tymi osobami. Ponadto dożywotnik mający służebność mieszkania, w myśl art. 302 § 1 k.c., ma prawo do korzystania z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców. Z istoty służebności mieszkania wynika także, że osoba, której przysługuje służebność mieszkania, może umówić się z właścicielem nieruchomości obciążonej, że po jego śmierci służebność mieszkania przejdzie na dzieci, rodziców lub małżonka. Ustawodawca w żaden sposób nie ograniczył możliwości decydowania przez uprawnionego o przejściu przysługującego mu prawa na inne osoby, a tym samym decydujące znaczenie ma zasada swobody zawierania umów. Jednocześnie stanowi to odstępstwo od służebności osobistej, która zgodnie z art. 300 k.c. ma osobisty charakter i jest niezbywalna.

Dokonując porównania uprawnienia dożywotnika do bycia domownikiem lub uprawnionym do służebności mieszkania, nie można pominąć faktu, że osoba korzystająca ze służebności mieszkania oprócz uprawnień obciążona jest także obowiązkami. Mający służebność mieszkania z założenia powinien partycypować w kosztach eksploatacji, napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z mieszkania, co może wpłynąć negatywnie na jego sytuację ekonomiczną. W takiej sytuacji dożywotnik powinien być traktowany jak najemca³²⁸. Natomiast dożywotnik przyjęty przez zobowiązanego jako domownik nie jest obowiązany do ponoszenia jakichkolwiek kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania lub jego części, a mimo to jest traktowany na równi z każdą inną osobą wspólnie zamieszkującą w gospodarstwie domowym.

Jak już wskazano, art. 908 § 2 k.c. dopuszcza, także w ramach stosunku dożywocia, zastrzeżenie na rzecz dożywotnika powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku. Odpowiada to treści umowy renty uregulowanej w art. 903 k.c. Z tego też względu świadczenia tego typu mogą być ustanawiane na rzecz dożywotnika na zasadach analogicznych do renty³²⁹.

W tym miejscu warto odnieść się także do zakresu świadczeń wynikających z regulacji prawnych zbliżonych do umowy dożywocia występujących w innych systemach prawnych. W rosyjskiej umowie dożywotnich świadczeń wraz z utrzymaniem świadczenia te nazywane są tzw. opłatami czynszowymi. Podobnie jak w prawie polskim nabywca nieruchomości zobowiązuje się do zaspokajania potrzeb odbiorcy czynszu – dożywotnika, a w szczególności dostarczania mu żywności, odzieży i innych rzeczy, troski o niego, zaś w sytuacji, gdy jest to uzasadnione warunkami zdrowotnymi także opieki. Dodatkowo strony

³²⁸ A. Szafrńska, A. Szyszka, *Uwagi o umowie o dożywocie*, „Rejent” 2011, nr 10, s. 140.

³²⁹ E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część szczególna*, t. 3, Warszawa 2010, s. 1230.

umowy mogą zastrzec zobowiązanie płatnika renty – nabywcy nieruchomości, do zapłaty należnego wynagrodzenia za usługi pogrzebowe (art. 602 k.c. ros.). Należy zauważyć, że katalog świadczeń dożywotnich określonych w art. 602 k.c. ros. ma charakter otwarty, pozostawiając stronom swobodę w jego regulacji w zawartej umowie. Świadczenia zastrzeżone umową mogą być dostarczone osobiście przez płatnika, a za zgodą odbiorcy czynszu, przez inną osobę, ale zawsze na koszt płatnika czynszu. W przypadkach gdy po stronie odbiorców czynszu występuje wielość podmiotów np. małżonkowie, przysługuje im równe prawo do zastrzeżonych umową świadczeń, chyba że umowa stanowi inaczej. Charakterystyczne dla rosyjskiej umowy dożywotnich świadczeń wraz z utrzymaniem jest to, że równowartość miesięcznych świadczeń dożywotnich musi odpowiadać co najmniej dwóm wartościom minimalnego wynagrodzenia ustalonego dla okręgu właściwego ze względu na miejsce położenia przedmiotu umowy³³⁰. W przypadku braku stosownej regulacji w danym okręgu, wartość świadczeń dożywotnich jest określana w oparciu o dwukrotną wysokość minimalnego wynagrodzenia obowiązującego na terenie Federacji Rosyjskiej. Wysokość świadczeń podlega stosownej waloryzacji³³¹. Umowa powinna szczegółowo określać wartość zastrzeżonych świadczeń oraz miesięczny koszt utrzymania odbiorcy czynszu – dożywotnika. Odbiorca czynszu po zawarciu umowy ma prawo w dalszym ciągu korzystać z pomieszczeń mieszkalnych na równi z właścicielem nieruchomości, na warunkach przewidzianych w prawie lokalowym, a w szczególności w art. 33 prawa lokalowego w Federacji Rosyjskiej.³³² Jednakże płatnik czynszu może zaoferować mu inne pomieszczenie mieszkalne, np. mniejsze, pod warunkiem, że spełnienia ono wymogi pozwalające na zamieszkanie w nim.

Na płatniku czynszu spoczywa także obowiązek podejmowania w czasie obowiązywania umowy niezbędnych środków mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym. W związku z tym jest on zobowiązany do przeprowadzania napraw i remontów przekazanej nieruchomości.

Z kolei treścią włoskiej nienazwanej umowy tzw. renty alimentacyjnej, w odróżnieniu od regulacji ustawowej dotyczącej renty dożywotniej są świadczenia nieokresowe uzależnione od potrzeb beneficjenta, wśród których wyróżnia się świadczenia dawania i

³³⁰ Zob. E. Protas, *Graždanskoje prawo*, Moskwa 2007, s. 108; T. E. Abowa (red.), *Postalielnyj kommentarij k Graždanskomu kodeksu Rosijskoj Fiedieracji*, Moskwa 2007, s. 601.

³³¹ N. Razkazowa, [w:] J. Tołstoj (red.), N. Razkazowa (red.), *Graždanskoje prawo*, t. II, s. 170.

³³² A. H. Tkacz, *Žilliszcznoje prawo Rosiji*, Moskwa 2010, s. 38; A. A. Titow (red.), W. B. Isakow (red.), *Kommentarij k žilliszcznomu zakonodatelstwu Rosijskoj Fiedieracji*, Moskwa 1999, s. 418.

czynienia³³³. Mają one charakter osobisty realizowanych wyłącznie przez płatnika renty alimentacyjnej. Do renty alimentacyjnej możliwe jest analogiczne stosowanie przepisów dotyczących zobowiązań alimentacyjnych *ex lege*, które przyjmują charakter uzupełniający i pomocniczy³³⁴.

W praktyce niemieckiej istota nienazwanej umowy dożywocia polega na przeniesieniu przez przekazującego swojej gospodarczej podstawy egzystencji (nieruchomości) na przejmującego. W zamian za przeniesienie własności nieruchomości, przejmujący zapewnia przekazującemu świadczenia mające na celu zaspokojenie jego potrzeb związanych z niezbędnym utrzymaniem. Przekazujący wstępuje przy tym w osobistą relację i zależność od otrzymywanych środków utrzymania³³⁵. Typowa treść stosunku dożywocia powstaje w oparciu o ograniczoną służebność osobistą w formie prawa zamieszkiwania (§ 1093 BGB) i ciężar realny (§ 1105 BGB) obejmujący najczęściej pielęgnację i opiekę na wypadek starości i choroby lub renta wypłacana co miesiąc. W związku z tym nieodzownym warunkiem zaistnienia dożywocia jest dostarczanie środków zaopatrzenia.

5. Funkcja alimentacyjna umowy dożywocia i jej znaczenie w obrocie prawnym

Z treści umowy dożywocia scharakteryzowanej w poprzednim podrozdziale wyłania się podstawowa funkcja dożywocia, jaką jest jej funkcja alimentacyjna. Trudno inaczej opisać wynikającą z treści dożywocia powinność zapewnienia zbywcy nieruchomości dożywoźnego utrzymania w zakresie i na zasadach ustalonych w umowie³³⁶. Wprawdzie obowiązek świadczenia pomocy wynikający z umowy dożywocia nie stanowi typowego obowiązku alimentacyjnego i nie może być z nim utożsamiany, z uwagi na fakt, że nie jest konsekwencją relacji rodzinnych, niewątpliwie jednak łączy on w sobie elementy zobowiązania majątkowego w postaci obowiązku dostarczania środków utrzymania z często występującymi elementami stosunków osobistych, stanowiąc w ten sposób źródło powstania pomiędzy stronami więzi typowych dla stosunków alimentacyjnych³³⁷. Podobnie jak w przypadku typowego obowiązku alimentacyjnego znajdującego swoje źródło w przepisach prawa rodzinnego, także uprawnienia wynikające z umowy dożywocia charakteryzują się

³³³ Zob. P. Cendon (red.), *Commentario al codice civile*, Milano 2009, s. 793 i n.

³³⁴ G.P. Cirillo, V. Cuffaro, F. Roselli [w:] P. Rescigno (red.), *Codice Civile ...*, s. 3356.

³³⁵ A. Wirich, *Das Leibgeding, Funktionsbedingungen Und Funktionsgrenzen In der Unternehmens-und Vermögensnachfolge*, Bonn 2006, s. 146-147.

³³⁶ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 8, s. 614–615.

³³⁷ J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 1355.

zmiennością w zależności od potrzeb uprawnionego podmiotu. Wszystko to sprawia, że umowa dożywocia jest instrumentem prawnym zapewniającym uprawnionym świadczenia w swoim charakterze zbliżone do świadczeń alimentacyjnych.

Funkcja alimentacyjna umowy dożywocia od samego początku determinowała znaczenie tej instytucji w obrocie prawnym. Jak zostało przedstawione w rysie historycznym, instytucja dożywocia od początku pozostawała w ścisłym związku z przekazaniem za życia gospodarstwa rolnego następcy, a zatem zmianą pokolenia w rolnictwie. W wyniku zawieranych umów dożywocia przejmujący gospodarstwo rolne otrzymywał warsztat pracy, a w zamian za to zapewniał dożywcotnikowi dożywcotnie utrzymanie. Umowy dożywocia w takim kształcie były zawierane przez długi czas. Zachodzące jednak zmiany instytucjonalne w postaci wprowadzenia do obrotu prawnego renty w zamian za przekazanie gospodarstwa rolnego, umowy z następcą, jak i po wstąpieniu przez Polskę do UE tzw. renty strukturalnej³³⁸, a także zmiany społeczne i gospodarcze w kraju po 1989 r. w postaci spadku zainteresowania pracą w gospodarstwach rolnych, utratą przez gospodarstwa rolne przymiotu miejsca zapewniającego młodemu pokoleniu miejsce utrzymania i zamieszkania, spowodowały spadek zainteresowania instytucją dożywocia. Wskazują na to także przeprowadzone badania statystyczne, które potwierdzają zmniejszenie się liczby zawieranych umów dożywocia w stosunkach wiejskich. Nie oznacza to jednak, że umowa ta w chwili obecnej jest skazana na powolną eliminację z obrotu prawnego. Wręcz przeciwnie, zmiany demograficzne zachodzące obecnie w społeczeństwie, obejmujące jego starzenie się przy jednoczesnym wydłużeniu okresu życia zarówno kobiet, jak i mężczyzn³³⁹, wiążą się z wymuszonym w przyszłości zmniejszeniem wysokości wypłacanych świadczeń emerytalno-rentowych. Skłania to do poszukiwania dodatkowych sposobów zabezpieczenia spokojnej starości, przede wszystkim w aspekcie finansowym w postaci zagwarantowania świadczeń emerytalnych na godziwym poziomie. Jest to tym bardziej uzasadnione, gdyż jak wskazują prowadzone badania, duża część polskiego społeczeństwa nie czyni stosownych oszczędności, które można byłoby wykorzystać w okresie starości³⁴⁰. Z jednej strony wynika z braku świadomości w społeczeństwie konieczności czynienia zabezpieczenia majątkowego na starość, a z drugiej strony – co wydaje się najważniejszym czynnikiem – wysokość otrzymywanego uposażenia w zamian za świadczoną pracę jest niewystarczająca do

³³⁸ Szerzej w: D. Milanowska, *Renty strukturalne jako instrument prawny wspólnej polityki rolnej w Unii Europejskiej*, Warszawa 2012.

³³⁹ Szerzej w rozdziale IV rozprawy poświęconym problematyce odwróconego kredytu hipotecznego.

³⁴⁰ Raport CBOS, *Polacy o dodatkowym oszczędzaniu...* Wynika z niego, że aż 55% Polaków wieku produkcyjnym deklaruje, że nie ma zamiaru czynić stosownych oszczędności w związku z przyszłą emeryturą.

zapewnienia należytego codziennego utrzymania i dodatkowo czynienia stosownych oszczędności. Obawa o przyszłe świadczenia emerytalne, a w konsekwencji spokojną starość, już stała się źródłem ewolucji systemu ubezpieczeń społecznych. Odpowiedzią ustawodawcy jest wprowadzone od 1 stycznia 2013 r. stopniowe podwyższenie wieku emerytalnego kobiet i mężczyzn do 67 roku życia. W przypadku kobiet docelowy wiek emerytalny zostanie osiągnięty w 2040 r., a w przypadku mężczyzn w 2020 r.³⁴¹ Z pewnością podwyższenie wieku emerytalnego nie będzie czynnikiem, który w pełnym zakresie zapewni przyszłym emerytom finansową możliwość życia na godziwym poziomie, a chodzi tu raczej o stabilność finansową organów rentowych. Kumulacja przedstawionych okoliczności daje zatem asumpt do poszukiwania dodatkowych form szeroko rozumianego zabezpieczenia starości.

Do katalogu instrumentów służących zapewnianiu spokojnej starości niewątpliwie może wpisać się instytucja umowy dożywocia, której podstawowa funkcja alimentacyjna może stanowić element skutecznie uzupełniający pojawiające się potrzeby osób starszych i samotnych, będące wynikiem trwających zmian demograficznych i gospodarczych.

Niejako nowy cel umowy dożywocia jaki przynoszą zmiany społeczno-gospodarcze, daje podstawę skierowania jej do nowego katalogu osób zainteresowanych tą instytucją, a w konsekwencji wzrost znaczenia tej instytucji w obrocie prawnym. Umowa dożywocia w nowych realiach społecznych i gospodarczych z instytucji kojarzonej przede wszystkim ze zmianą generacji w rolnictwie ma szansę stać się instrumentem prawnym, znajdującym szerokie zastosowanie także w stosunkach miejskich.

W celu kompleksowego przedstawienia problematyki funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia i jej znaczenia w obrocie prawnym, a w szczególności zbadania częstotliwości zawieranych w Polsce umów dożywocia z uwzględnieniem przedmiotu umowy, autor posłużył się analizą materiału statystycznego Departamentu Strategii i Deregulacji Wydziału Statystycznego Informacji Zarządczej Ministerstwa Sprawiedliwości z okresu 2010–2014, dotyczącego wszystkich województw i okręgów sądów okręgowych w Polsce. Statystyki te zawierają dane dotyczące umów o dożywocie z uwzględnieniem podziału terytorialnego Polski na województwa oraz rozróżnieniem na umowy dotyczące nieruchomości rolnych i innych nieruchomości. Mają na celu ukazanie, że umowy o dożywocie są nadal zawierane i ich liczba wzrasta, co tym samym świadczy o ich aktualności.

³⁴¹ Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z podwyższeniem wieku emerytalnego, Dz.U. 2012 poz. 1544.

Przykładowo liczba zawieranych umów o dożywocie obejmująca zarówno nieruchomości rolne, jak również inne nieruchomości w skali całego kraju w 2010 r. wynosiła łącznie 5145, w tym 1707 odnosiło się do nieruchomości rolnych. W 2013 r. liczba umów wynosiła 8506, w tym 2061 dotyczyło nieruchomości rolnych. Liczba zawartych umów o dożywocie w 2014 r. utrzymała się na podobnym poziomie jak w 2013 r., gdyż wynosiła ogółem 8296, w tym 2202 dotyczyło nieruchomości rolnych. Wzrost liczby zawieranych umów o dożywocie odnotowuje się także w województwie podlaskim. W 2010 r. zawarto tu łącznie 243 umów o dożywocie dotyczących nieruchomości. Natomiast w 2013 r. liczba ta wzrosła do 298.

Zaprezentowane wyżej dane statystyczne dowodzą, że umowa o dożywocie pozostaje nadal atrakcyjna dla znacznej ilości osób, które decydują się na przeniesienie własności nieruchomości w zamian za świadczenie dożywotnie. Ponadto wskazują, że umowa obejmuje swoim zakresem nie tylko nieruchomości rolne, ale także inne nieruchomości. Tak więc nie ogranicza się ona jedynie do stosunków wiejskich, ale swoim zasięgiem obejmuje także stosunki miejskie. Podmiotami umowy o dożywocie są bowiem zarówno osoby mieszkające na wsi, jak i w mieście.

Z danych statystycznych wynika, że w 2010 r. największa liczba umów o dożywocie została odnotowana na terenie województwa małopolskiego, gdzie ogółem zawarto 759 umów (co stanowiło 14,75% ogółu umów zawartych w Polsce), w tym 365 umów dotyczyło nieruchomości rolnych, 394 zaś nieruchomości miejskich. Natomiast najmniejsza liczba umów została zawarta na terenie województwa świętokrzyskiego, gdzie ogółem zawarto 113 umów (co stanowiło 2,19% ogółu umów zawartych w Polsce), w tym 65 umów dotyczyło nieruchomości rolnych, 48 zaś nieruchomości miejskich.

Należy zauważyć, że w 2010 r. najwięcej umów, których przedmiotem były nieruchomości rolne, zawarto w województwie małopolskim – 365 umów (co stanowi 21,38% ogółu umów dotyczących nieruchomości rolnych zawartych na terenie Polski), najmniej umów tego rodzaju zostało zaś zawartych w województwie lubuskim – jedynie 19. Istotną kwestią jest to, że przedmiotem umowy o dożywocie były nie tylko nieruchomości rolne, ale także miejskie. Potwierdzeniem tego jest fakt, że najwięcej umów dotyczących nieruchomości miejskich zawarto w województwie mazowieckim – 409 (co stanowi 11,56% ogółu umów dotyczących nieruchomości miejskich zawartych na terenie Polski), najmniejszą zaś liczbę umów tego rodzaju zawarto w województwie świętokrzyskim – jedynie 48 umów.

Kolejnym okresem poddanym badaniu był 2011 r., w którym największa liczba umów o dożywocie została odnotowana na terenie województwa mazowieckiego – 764 (co stanowiło 12,01% ogółu umów zawartych w Polsce), w tym 287 umów dotyczyło nieruchomości rolnych, 477 zaś nieruchomości miejskich. Natomiast najmniejsza liczba umów została zawarta na terenie województwa świętokrzyskiego, gdzie ogółem zawarto 124 umowy (co stanowiło 1,94% ogółu umów zawartych w Polsce), z czego 76 umów dotyczyło nieruchomości rolnych, 48 zaś dotyczyło nieruchomości miejskich.

Należy zauważyć, że w 2011 r. najwięcej umów, których przedmiotem były nieruchomości rolne, zawarto w województwie małopolskim – 320 umów (co stanowi 14,30% ogółu umów dotyczących nieruchomości rolnych zawartych na terenie Polski), zaś najmniej umów tego rodzaju zostało zawartych w województwie lubuskim – jedynie 25 (co stanowi 1,11% ogółu umów dotyczących nieruchomości rolnych zawartych na terenie Polski). Najwięcej umów dotyczących nieruchomości miejskich zawarto w województwie mazowieckim, gdzie ich liczba wynosiła 477 (co stanowi 11,57% ogółu umów dotyczących nieruchomości miejskich zawartych na terenie Polski), zaś najmniejszą liczbę umów tego rodzaju zawarto w województwie świętokrzyskim, gdyż jedynie 48 (co stanowi 1,16% ogółu umów dotyczących nieruchomości miejskich zawartych na terenie Polski).

Dokonując porównania danych statystycznych z 2010 r. i 2011 r. można zauważyć widoczny wzrost liczby zawieranych umów o dożywocie. Jednocześnie można zaobserwować korzystne zjawisko, jakim jest zwiększenie liczby umów odnoszących się nie tylko do nieruchomości rolnych, ale także miejskich. W 2010 r. nieruchomości miejskie były przedmiotem umowy dożywocia w przypadku 3438 umów, w 2011 r. liczba ta wynosiła 4122 umów. W związku z tym podmiotami zainteresowanymi zawieraniem umów o dożywocie coraz częściej są także właściciele nieruchomości miejskich, którzy w ten sposób chcą zapewnić sobie spokojną i godną starość.

W celu kompleksowego przedstawienia problematyki odnoszącej się do ilości oraz przedmiotu umowy o dożywocie konieczne jest zbadanie dalszych okresów, a mianowicie lat 2012–2013.

Z danych statystycznych wynika, że w 2012 r. łączna liczba umów o dożywocie wynosiła 6797. Najwięcej odnotowano ich na terenie województwa mazowieckiego, gdzie zawarto ogółem 796 umów (co stanowiło 11,71% ogółu umów zawartych w Polsce), w tym 225 umów dotyczyło nieruchomości rolnych, 571 zaś dotyczyło nieruchomości miejskich. Najmniej umów, 145, zawarto na terenie województwa świętokrzyskiego (co stanowiło

2,13% ogółu umów zawartych w Polsce), w tym 74 umowy dotyczyły nieruchomości rolnych, zaś 71 umów dotyczyło nieruchomości miejskich.

W 2012 r. najwięcej umów, których przedmiotem były nieruchomości rolne, zawarto w województwie małopolskim – 290 (co stanowi 14,90% ogółu umów dotyczących nieruchomości rolnych zawartych na terenie Polski), najmniej zaś umów tego rodzaju zostało zawartych w województwie lubuskim – jedynie 29 (co stanowi 1,49% ogółu umów dotyczących nieruchomości rolnych zawartych na terenie Polski). Przedmiotem umów o dożywocie, podobnie jak w poprzednich okresach czasowych, były nie tylko nieruchomości rolne, ale także miejskie. Potwierdzeniem tego jest fakt, że najwięcej umów dotyczących nieruchomości miejskich zawarto w województwie mazowieckim, gdzie ich liczba wynosiła 571 (co stanowi 11,77% ogółu umów dotyczących nieruchomości miejskich zawartych na terenie Polski), zaś najmniejszą liczbę umów tego rodzaju zawarto w województwie świętokrzyskim, gdyż jedynie 71 (co stanowi 1,46% ogółu umów dotyczących nieruchomości miejskich zawartych na terenie Polski).

Natomiast dokonując analizy danych statystycznych z 2013 r. należy wskazać, że liczba zawartych umów o dożywocie była wyższa niż w 2012 r. i wynosiła łącznie 8506. Najwięcej zawarto ich w województwie mazowieckim – 1877 (co stanowiło 22,06% ogółu umów zawartych w Polsce), 265 umów dotyczyło nieruchomości rolnych, 1612 zaś nieruchomości miejskich. Natomiast najmniejsza liczba umów została zawarta na terenie województwa świętokrzyskiego, gdzie ogółem zawarto 181 umów (co stanowiło 2,12% ogółu umów zawartych w Polsce), w tym 110 umów dotyczyło nieruchomości rolnych, 71 zaś nieruchomości miejskich.

Należy zauważyć, że najwięcej umów, których przedmiotem były nieruchomości rolne, zawarto w województwie małopolskim – 321 umów (co stanowi 15,57% ogółu umów dotyczących nieruchomości rolnych zawartych na terenie Polski), zaś najmniej umów tego rodzaju zostało zawartych w województwie lubuskim – jedynie 22 umowy (co stanowi 1,06% ogółu umów dotyczących nieruchomości rolnych zawartych na terenie Polski). Przedmiotem umów o dożywocie, podobnie jak w poprzednich okresach czasowych, były nie tylko nieruchomości rolne, ale także miejskie. Potwierdzeniem tego jest fakt, że najwięcej umów dotyczących nieruchomości miejskich zawarto w województwie mazowieckim, gdzie liczba umów wynosiła 1612 (co stanowi 25,01% ogółu umów dotyczących nieruchomości miejskich zawartych na terenie Polski), najmniejszą zaś liczbę umów tego rodzaju zawarto

w województwie podlaskim, gdyż jedynie 145 umów (co stanowi 2,24% ogółu umów dotyczących nieruchomości miejskich zawartych na terenie Polski).

Analizując statystykę za lata 2010–2014 r. w zakresie liczby umów o dożywocie zawieranych w poszczególnych województwach w Polsce, jak również z uwzględnieniem przedmiotu umowy, zauważyć można systematyczny wzrost liczby zawieranych umów w okresie tych 5 lat, gdyż, jak wskazano, w 2010 r. zawarto 5145 umów o dożywocie, w 2013 r. liczba ta osiągnęła 8506, a w 2014 r. wynosiła 8295. Wzrost zawieranych umów o dożywocie jest widoczny nie tylko w odniesieniu do ogółu umów z badanego okresu czasowego, lecz także w zakresie nieruchomości stanowiących przedmiot umowy. W 2010 r. nieruchomości miejskie były przedmiotem umowy o dożywocie w przypadku 3438 umów, w 2013 r. nastąpił znaczący wzrost tej liczby, gdyż wynosiła ona 6445 umów, w 2014 r. zaś liczba ta utrzymała się na podobnym poziomie i wynosiła 6094 umów.

Oznacza to, że regulacja prawna wprowadzona przez ustawodawcę do k.c. znajduje zastosowanie w praktyce i z roku na rok obserwuje się wzrost liczby zawieranych umów o dożywocie, których przedmiotem są nie tylko nieruchomości wiejskie, lecz także miejskie. Dane statystyczne potwierdzają, że umowa o dożywocie może być zatem skutecznym rozwiązaniem w szczególności dla osób starszych, mieszkających również na terenach miejskich. Instytucja dożywocia, która została uregulowana w Polsce ponad 67 lat temu, początkowo w dekrecie prawo rzeczowe, następnie w k.z., a dalej w k.c., pozostaje nadal aktualna i atrakcyjna dla coraz większej liczby osób występujących następnie w roli dożywcotników. W konsekwencji pozwala na wypełnianie postulatów ustawodawcy pełnienia funkcji alimentacyjnej zapewniającej godziwe warunki życia i egzystencji osobom bez względu na wiek i rodzaj nieruchomości objętej przedmiotem umowy. Zauważalny wzrost liczby zawieranych umów w latach 2010–2014 potwierdza, że może być ona także konkurencyjna w stosunku do nowej instytucji wprowadzonej do obrotu prawnego, a mianowicie odwróconego kredytu hipotecznego.

Dokonując porównania danych statystycznych z terenu wszystkich województw w Polsce, zwraca uwagę fakt, że na terenie województwa podlaskiego liczba umów o dożywocie także ciągle wzrasta. W 2010 r. zawarto 243 umowy o dożywocie (125 dotyczyło nieruchomości rolnych, 118 zaś nieruchomości miejskich), w tym w Białymstoku odnotowano 145 umów, przy czym w 83 przypadkach przedmiotem umowy była nieruchomość miejska. W 2011 r. liczba umów wynosiła 386 (230 dotyczyło nieruchomości rolnych, a 156 nieruchomości miejskich), w tym w Białymstoku zawarto 198

umów, z czego 104 dotyczyły nieruchomości miejskich. W 2012 r. odnotowano dalsze zainteresowanie umowami o dożywocie, gdyż na terenie województwa podlaskiego zawarto ich 295, w tym w Białymstoku liczba ta wynosiła 181, z czego 105 umów odnosiło się do nieruchomości miejskich. W 2013 r. liczba umów utrzymała się na podobnym poziomie jak rok wcześniej, gdyż na terenie województwa podlaskiego zawarto 298 umów, w tym w Białymstoku 182 umowy, z czego 96 odnosiło się do nieruchomości miejskich.

Liczba umów o dożywocie może ulec dalszemu zwiększeniu i wzbudzić zainteresowanie znacznej ilości osób w przypadku chociażby rozszerzenia katalogu przedmiotu umowy dożywocia o spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego, postulowanego w części rozprawy poświęconej tematyce przedmiotu umowy dożywocia. Należy zauważyć, że zgodnie z danymi statystycznymi GUS w miastach w 2011 r. występowało 8592,4 mln mieszkań, z czego aż 52,5% stanowiło własność osób fizycznych³⁴². Dane te pokazują jak szeroki potencjał przedmiotu umowy dożywocia występuje w stosunkach miejskich. Natomiast analizowane badania statystyczne potwierdzają nie tylko aktualność występowania umów o dożywocie w obrocie prawnym, lecz także ukazują, że przedmiotem zawieranych umów są coraz częściej nieruchomości położone w miastach. Tym samym potwierdzają, że obecnie instytucja dożywocia nie jest utożsamiana wyłącznie z regulowaniem stosunków prawnych dotyczących nieruchomości wiejskich. Analiza danych statystycznych za lata 2010–2014 pozwala na stwierdzenie, że liczba umów o dożywocie z roku na rok wzrasta i to niezależnie od tego, czy dotyczy nieruchomości rolnych, czy też miejskich. W 2010 r. w skali całego kraju liczba umów o dożywocie wynosiła łącznie 5145, w tym 1707 odnosiło się do nieruchomości rolnych, w 2013 r. zaś liczba umów wynosiła 8506, w tym 2061 dotyczyło nieruchomości rolnych i na podobnym poziomie utrzymała się w 2014 r., gdyż liczba umów wynosiła wówczas 8296, w tym 2202 dotyczyło nieruchomości rolnych. Wynika z tego, że w latach 2010–2014 liczba umów wzrosła o blisko 3361, a wzrost w większości dotyczył umów zawieranych w stosunkach miejskich. Oznacza to, że osoby będące właścicielami nieruchomości położonych w miastach dostrzegają możliwość wykorzystania potencjału ekonomicznego zakumulowanego w posiadanych nieruchomościach do zapewnienia bądź poprawy swojej sytuacji życiowej i uzyskania bezpośredniego wsparcia ze strony osób najbliższych, uzyskując świadczenia, które pełnią funkcję alimentacyjną.

³⁴² *Mieszkania Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, GUS, Warszawa 2013, s. 25, http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PBS_nsp2011_mieszkania.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Dokonując przy tym oceny znaczenia umowy dożywocia i jej podstawowej funkcji w obrocie prawnym, nie można pomijać, że jej realizacja w większości przypadków wiąże się z przyjęciem dożywotnika jako domownika. Rodziny wielopokoleniowe występują na świecie dość powszechnie. Według internetowego dziennika *American Family* sytuacja ta będzie się z czasem nasilać, co spowoduje, że generacja pięćdziesięcio- i sześćdziesięciolatków w większym stopniu zaangażuje się w opiekę nad osiemdziesięcio- i dziewięćdziesięciolatkami. Powszechnymi czynnikami na świecie określającymi trend zwiększania się liczby pokoleń w rodzinie są: brak mieszkań, wysoki koszt mieszkania, wysokie koszty utrzymania, tendencje migracyjne czy też wzrost długości życia i zwiększona potrzeba opieki nad starszymi krewnymi³⁴³. Wspólne zamieszkiwanie w jednym gospodarstwie domowym dwóch lub większej liczby rodzin jest w dalszym ciągu, także w Polsce, zjawiskiem powszechnym. Mianowicie w 2002 r. 4,6% gospodarstw domowych składało się z dwu lub więcej rodzin, co wynikało z mieszkania młodych rodzin wspólnie z rodzicami³⁴⁴. Natomiast jak wskazują badania z 2011 r. sytuacja ta, mimo upływu blisko 10 lat, nie uległa drastycznej zmianie i obecna liczba samodzielnych gospodarstw wynosi ok. 75–78%, podczas gdy w 2002 r. wynosiła nieco ponad 76%³⁴⁵. Spowodowane jest to czynnikami ekonomicznymi utrudniającymi bądź uniemożliwiającymi nabycie własnego mieszkania. Utrzymujące się na niemalże niezmiennym poziomie warunki mieszkaniowe w połączeniu z konsekwencjami zmian społeczno-gospodarczych stanowią czynnik realnej możliwości wzrostu znaczenia umowy dożywocia w obrocie prawnym. Zwiększające się potrzeby osób starszych i samotnych, skorelowane z istniejącymi realiami mieszkaniowymi, powodują, że funkcja alimentacyjna może nabrać nowego znaczenia w stosunkach miejskich. Przy prawidłowym określeniu treści dożywocia dożywotnik, w stosunkach miejskich, posiadający z reguły własne środki utrzymania w postaci renty bądź emerytury, w zamian za przekazaną nieruchomość i wiążące się z tym wspólne zamieszkiwanie, które – jak pokazują badania statystyczne GUS – powszechnie występują w Polsce, otrzymuje niezbędną pomoc

³⁴³ T.S. Anishevich, A. Jacewicz, *Uczestnictwo dziadków w życiu rodzinnym – współczesna analiza zjawiska*, „Zagadnienia Społeczne” 2014, nr 2, s. 56.

³⁴⁴ *Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002*, Warszawa 2003, s. 26, http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/warunki_mieszkaniowe_gospodarstw_domowych_i_rodzin_2002.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r. Wg GUS w 2002 r. istniało 586 tys. gospodarstw dwurodzinnych i 26 tys. trzy- i więcej rodzinnych.

³⁴⁵ GUS, Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, *Gospodarstwa domowe w 2011 r. – wyniki spisu ludności 2011 r.*, s. 4. http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/LU_Gospodarstwa_domowe_w_2011r_wyniki_NSP2011.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

w bieżącym utrzymaniu. Nabywca nieruchomości zaspokaja zaś własne potrzeby mieszkaniowe, a fakt, że dożywotnik dysponuje najczęściej własnymi środkami utrzymania, powoduje, że przyjęcie dożywotnika jako domownika nie musi łączyć się ze znacznym obciążeniem ekonomicznym jego budżetu domowego. W wyniku zawarcia umowy dożywocia obie strony stosunku obligacyjnego osiągają zatem wymierne korzyści. Nie można przy tym zapominać, że w praktyce w większości przypadków stosunek dożywocia jest kreowany między osobami połączonymi więzami rodzinnymi. Spełnianie świadczeń dożywotnich pozwala zatem na realizację, obok świadczeń gwarantowanych umową dożywocia, wypełniania obowiązku alimentacyjnego względem osób znajdujących się w potrzebie, np. rodziców bądź dziadków, który wcześniej czy później i tak obciążałby najbliższą rodzinę. Zgodnie z art. 128 k.r.o. obowiązek dostarczania środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania obciąża krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Wynika z tego, że obowiązek alimentacyjny obciąża nie tylko rodziców względem dzieci, które nie mogą utrzymać się samodzielnie, lecz także dzieci na rzecz swoich rodziców. Powstanie obowiązku alimentacyjnego względem rodziców jest uzależnione od zaistnienia po stronie rodzica niedostatku, czyli braku możliwości zaspokojenia wszystkich lub części swoich podstawowych potrzeb, zaś po stronie dziecka możliwości zarobkowych i majątkowych pozwalających na spełnienie nałożonego obowiązku. W celu zaspokojenia potrzeb rodzica dorosłe dziecko zapewnia mu swoją pomoc polegającą na przyjęciu go jako domownika, dostarczeniu niezbędnych środków materialnych, tj. żywności, ubrań, leków, opału, i niematerialnych, niezbędnych do godziwego życia. Tym samym istnieje podobieństwo pomiędzy obowiązkiem alimentacyjnym dorosłego dziecka względem swojego rodzica a zobowiązaniami wynikającymi z umowy dożywocia. W związku z tym można uznać, że instytucja dożywocia pełni funkcję alimentacyjną, gdyż pozwala na zaspokojenie przez nabywcę nieruchomości niezbędnych potrzeb dożywotnika i stanowi jednocześnie wypełnienie przez niego ciążącego na nim obowiązku alimentacyjnego. W ten sposób umowa dożywocia, w nowych realiach społecznych, nabiera nowego znaczenia i może stanowić jeden z atrakcyjnych instrumentów zapewnienia dożywotnikowi, najczęściej osobie samotnej i starszej, opieki oraz utrzymania do końca życia. Należy przy tym zwrócić uwagę, że może to dotyczyć zarówno osób o nienajlepszej sytuacji finansowej oraz tych, których sytuacja finansowa nie skłania do poszukiwania pomocy finansowej, ale np. osób samotnych potrzebujących zainteresowania,

wsparcia, a zatem świadczeń, które także niewątpliwie znajdują pokrycie w treści umowy dożywocia.

Interakcje społeczne, w szczególności z osobami bliskimi, które w razie potrzeby zapewniają osobie starszej niezbędne wsparcie i pomoc, przyczyniają się nie tylko do poprawy samopoczucia, ale i jakości życia seniorów³⁴⁶. Jakość życia człowieka jest często utożsamiana z poczuciem szczęścia i satysfakcją życiową, poziomem życia tzw. stopą życiową bądź standardem lub dobrostanem fizycznym i samopoczuciem psychicznym, jak też zadowoleniem z życia³⁴⁷. W przypadku osób starszych właściwe relacje międzyludzkie mogą wpłynąć nie tylko na poprawę jakości życia, ale nawet przyczynić się do jego przedłużenia. Wsparcie może przybrać formę wsparcia emocjonalnego mającego na celu budowanie poczucia bezpieczeństwa czy opieki, wsparcia informacyjnego umożliwiającego zrozumienie sytuacji, w której dana osoba się znajduje, wsparcia instrumentalnego polegającego na kształtowaniu umiejętności postępowania adekwatnego do zaistniałej sytuacji oraz wsparcia rzeczowego (materialnego)³⁴⁸. W Polsce w przypadku osób starszych źródłem wsparcia jest przede wszystkim rodzina, która umożliwia zaspokojenie potrzeb odczuwalnych, braków np. fizjologicznych, bezpieczeństwa, jak i potrzeb rozwoju, czyli przynależności, uznania i samorealizacji³⁴⁹. Jednocześnie bliskie więzi z najbliższą rodziną stanowią ochronę przed poczuciem wyobcowania³⁵⁰. Z przeprowadzonych badań w przedmiocie jakości życia osób 60+ wynika, że determinantem jakości życia nie jest tylko zdrowie, ale także sytuacja materialna związana ze standardem życia oraz możliwością zaspokojenia potrzeb³⁵¹. Ponadto u osób starszych szczególnie ważna jest możliwość kontaktów z rodziną i pozostawania z nimi w bliskiej relacji. Jednocześnie respondenci uczestniczący w badaniu wskazali na istnienie konieczności pomocy przy czynnościach życia codziennego, załatwianiu spraw bieżących oraz zaznaczali, że uzyskują wsparcie finansowe ze strony swoich dzieci poprzez przekazanie określonych sum pieniężnych lub zapłatę za określone usługi czy opiekę i pomoc

³⁴⁶ B. Tobiasz-Adamczyk, M. Brzyska, *Wybrane aspekty socjologiczne wieku starszego*, http://www.swiatproblemow.pl/2011_11_1.html, stan na dzień 11 kwietnia 2012 r.

³⁴⁷ A.A. Zych, *Przekraczając smugę cienia. Szkice z gerontologii i tanatologii*, Katowice 2009, s. 139.

³⁴⁸ H. Sęk, R. Cieślak, *Wsparcie społeczne – sposoby definiowania, rodzaje i źródła wsparcia, wybrane koncepcje teoretyczne*, [w:] H. Sęk (red.), *Wsparcie społeczne, stres i zdrowie*, Warszawa 2005, s. 18–19.

³⁴⁹ A. Popławska, E. Banach, *Jakość życia osób starszych – wybrane aspekty*, „Zagadnienia Społeczne” 2014, nr 2, s. 17.

³⁵⁰ *Ibidem*.

³⁵¹ M. Maciejasz, S. Timoszuk, W. Łątkowski, A. Grudecka, *Wybrane aspekty jakości życia osób 60+ w Polsce w świetle badań jakościowych*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2015, nr 223, s. 259–260.

w czasie choroby, pobytu w szpitalu³⁵². W związku z tym ludzie starsi często korzystają z pomocy swojej rodziny w życiu codziennym. Najczęściej dotyczy to prac domowych, załatwiania spraw urzędowych, robienia zakupów i opieki pielęgnacyjnej³⁵³. W związku z powyższym promowanie instytucji dożywocia i ożywienie jej w stosunkach nie tylko wiejskich, lecz także miejskich będzie miało pozytywny wpływ na dożywotnika i poprawę jakości jego życia, zaś zakres świadczeń spełnianych przez zobowiązanego z kręgu rodziny będzie stanowić potwierdzenie pełnienia przez umowę dożywocia funkcji alimentacyjnej. Z istoty umowy dożywocia wynika bowiem, że nabywca w zamian za przeniesienie własności nieruchomości będzie m.in. dostarczać dożywotnikowi wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału czy też zapewniać odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie.

Realna możliwość wzrostu znaczenia funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia w obrocie prawnym nie dotyczy tylko stosunków miejskich. Może one także znaleźć odzwierciedlenie w stosunkach wiejskich, czego przyczyn można upatrywać w kilku czynnikach. Najważniejszym z nich jest to, że część gospodarstw rolnych, m.in. dzięki wsparciu ze strony programów pomocowych finansowanych przez UE, przeobraziło się w dobrze prosperujące przedsiębiorstwa produkcji rolnej. Jest to zachętą dla młodych ludzi wywodzących się ze środowiska wiejskiego do kontynuowania pracy w gospodarstwie rolnym prowadzonym przez rodziców. Pewne znaczenie może mieć także fakt wstrzymania naboru wniosków na przyznanie renty strukturalnej przez Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Wynika to z tego, że w ramach unijnego budżetu na lata 2014–2020 Komisja Europejska nie uwzględniła w pakiecie określającym kształt reformy Wspólnej Polityki Rolnej wydatków na renty strukturalne³⁵⁴. Dzięki wskazanym czynnikom funkcja alimentacyjna umowy dożywocia może ponownie stać się atrakcyjnym elementem w stosunkach wiejskich. Potrzeby ludzi starszych wywodzących się ze środowiska wiejskiego w połączeniu z atrakcyjnością gospodarstw rolnych mogą zatem zachęcać do zmian pokoleniowych w rolnictwie w ramach instytucji dożywocia.

Dokonując oceny funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia nie można zapomnieć, że w praktyce często spotykane są przypadki, w których właściciel nieruchomości już za życia

³⁵² *Ibidem*, s. 264.

³⁵³ M. Kubiak, *Wybrane aspekty sytuacji życiowej ludzi starych w Polsce*, [w:] M. Kubiak (red.), *Polityka społeczna wobec wyzwań i zmian zachodzących we współczesnym świecie*, Gdańsk 2014, s. 8.

³⁵⁴ Zob. szerzej na ten temat: D. Milanowska, *Instrumentarium wspierania obszarów wiejskich w latach 2014–2020, a oddziaływanie na struktury rolne*, [w:] J. Bieluk (red.), T. Mróz (red.), A. Doliwa (red.), A. Malarewicz-Jakubów (red.), *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, Białystok 2012, s. 245–258.

przenosi własność posiadanego majątku na rzecz innych osób. Może to skłonić zainteresowane podmioty do częstszego korzystania z instytucji dożywocia w miejsce umów darowizny. Z charakteru umowy darowizny wynika, że przeniesienie własności, w tym własności nieruchomości, następuje pod tytułem darmym. Na obdarowanym, oprócz moralnej powinności wykazania wdzięczności za otrzymane przysporzenie, nie spoczywa jakikolwiek obowiązek prawny świadczenia na rzecz darczyńcy. Jednocześnie różnica pomiędzy darowizną a dożywociem występuje w kwestiach spadkowych, gdyż po śmierci darczyńcy pozostali spadkobiercy mogą występować do obdarowanego z roszczeniem o zachówek, czego nie będzie w przypadku przeniesienia własności nieruchomości w drodze umowy dożywocia. Stąd też ważną rolę odgrywa świadomość prawna społeczeństwa i rozeznanie co do wad i zalet alternatywnej dla darowizny umowy dożywocia. Szczególnie, że obok umowy darowizny w ramach woli rozdysponowania majątkiem na wypadek śmierci z reguły ustanawiana jest nieodpłatna służebność mieszkania na rzecz darczyńcy. Jednakże w umowie darowizny nie można zawrzeć postanowienia o ustanowieniu służebności osobistej mieszkania, gdyż ogranicza się ona wyłącznie do złożenia oświadczenia o darowaniu nieruchomości oraz przyjęciu darowizny przez obdarowanego. Tym samym nie zachodzą przeszkody faktyczne i prawne, aby część z zawieranych umów darowizny została zastąpiona umową dożywocia jako stosunkiem obligacyjnym, dającym podstawę do formułowania w oparciu o niego roszczeń o realizację zobowiązań umownych. Przede wszystkim pozwoli to na lepszą ochronę interesów dożywotnika, gdyż po stronie nabywcy nieruchomości spowoduje powstanie obowiązku spełniania świadczeń pełniących funkcję alimentacyjną wynikających z łączącej strony umowy, a przy tym zapewniającą dobrą jakość życia osoby starszej wymagającej szczególnej opieki i wsparcia ze strony osób najbliższych.

O słuszności postawionej tezy świadczy fakt, że ustawodawca wprowadził do porządku prawnego nową instytucję prawną umowy odwróconego kredytu hipotecznego, która zostanie poddana szczegółowej analizie w rozdziale czwartym rozprawy. W chwili obecnej wskazania wymaga, że ona także opiera się na założeniu przeniesienia własności nieruchomości w zamian za dodatkowe świadczenia pieniężne mające poprawić byt osoby zbywającej nieruchomość, lecz może być odmiennie traktowana przez osoby starsze w zależności od ich sytuacji rodzinnej i finansowej. Instytucja ta zawiera bowiem nie tylko zalety, ale także wady, które mogą wpłynąć na podjęcie decyzji w zakresie zawarcia przez beneficjenta z bankiem umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Obie instytucje opierają się zatem o ten sam substrat jakim jest nieruchomość i potencjał ekonomiczny z nim związany. Przewaga instytucji dożywocia polega jednak na tym, że nabywca nieruchomości, obok świadczeń o charakterze *stricte* ekonomicznym, otrzymuje jakże ważny element w postaci więzi osobistej najczęściej z bliską dożywnikiem osobą. Ma to szczególne znaczenie w przypadku osób starszych, albowiem stanowi ochronę przed poczuciem wyobcowania oraz odgrywa istotną rolę w zachowaniu zdrowia człowieka, procesie leczenia, ochronie przed zagrożeniami i pomocy w sytuacjach problemowych³⁵⁵.

³⁵⁵ A. Popławska, E. Banach, *Jakość życia osób starszych...*, s. 17.

Rozdział III

Zmiana treści i rozwiązanie dożywocia a funkcja alimentacyjna dożywocia

1. Zamiana umowy dożywocia na rentę

Jak zostało przedstawione w części rozprawy poświęconej ogólnej charakterystyce umowy dożywocia, dożycie, które ze swej istoty wymaga prawidłowych relacji osobistych opartych na zaufaniu między stronami, ale także zwykłej życzliwości, w znakomitej większości przypadków ma charakter rodzinny, co wiąże się z rodzajem stosunku powstającego między nabywcą nieruchomości a dożywcotnikiem, który zbliżony jest do stosunku rodzinnego. Umowa dożywocia nie musi jednak być zawierana pomiędzy członkami rodziny w rozumieniu przepisów prawa, a przede wszystkim zgodnie z definicją zawartą w k.r.o., lecz w przypadkach, gdy nie jest ona zawierana między członkami rodziny, drugą stroną kreowanego stosunku prawnego z reguły jest osoba zaprzyjaźniona, bliska dożywcotnikowi. To wzajemne powiązanie stron umowy dożywocia powoduje, że umowa ta jest jednym ze stosunków cywilnoprawnych, których prawidłowe funkcjonowanie zależy od wzajemnych relacji osobistych między stronami³⁵⁶. Kształtują się one na poziomie, który umożliwia zobowiązanemu przyjęcie dożywcotnika jako domownika, traktowanie go jako członka rodziny, natomiast dożywcotnikowi zapewnia szeroko rozumiane poczucie bezpieczeństwa. Dożywcotnik może zatem liczyć nie tylko na zapewnienie miejsca zamieszkania, traktowanie go jako członka rodziny nabywcy, zaspokojenie jego podstawowych potrzeb życiowych, ale także na pomoc w załatwieniu spraw osobistych, opiekę w chorobie. Należy przy tym pamiętać, że strony, podejmując decyzję o zawarciu umowy dożywocia, zakładają, że ich wzajemne relacje oraz łączące ich stosunki pozwolą na funkcjonowanie wzajemnych zależności wynikających z treści dożywocia aż do śmierci dożywcotnika.

³⁵⁶ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywcotnika na rentę*, GSP-Prz.Orz., t. 24, 2010, s. 207.

Nie zawsze jednak wzajemne relacje, które łączyły strony stosunku dożywocia w chwili jego powstania, mogą przetrwać próbę czasu i pozostać bez zmian. Doświadczenie życiowe, a także dość liczne orzecznictwo sądów powszechnych w tym zakresie, wskazują, że stosunki łączące strony umowy dożywocia z upływem czasu mogą przestać być bliskie i serdeczne. Pomiędzy stronami umowy zaczyna dochodzić do konfliktów, które w pewnych sytuacjach nasilają się, powodując, że strony stają się względem siebie wrogami i nie można od nich wymagać, aby w dalszym ciągu kształtowały swoje zachowania zgodnie z treścią zawartej uprzednio umowy dożywocia.

Ustawodawca, który przewidział, że tego typu sytuacje mogą zaistnieć, czyniąc wyłom w zasadzie *pacta sunt servanda*, dopuścił możliwość zmiany treści stosunku dożywocia. Z uwagi jednak na złożoność stosunku zobowiązaniowego, który wynika z zawartej umowy dożywocia, ustawodawca stanął na stanowisku, że stosowanie obowiązujących zasad ogólnych dotyczących niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy nie pozwoli na właściwą modyfikację stosunków łączących strony. Stąd też, w odniesieniu do umowy dożywocia, zmianę treści stosunku prawnego regulują przepisy szczególne art. 913 k.c. i 914 k.c., zgodnie z którymi zmiana treści stosunku dożywocia jest dopuszczalna w dwóch przypadkach. Po pierwsze, gdy między dożywcotnikiem a zobowiązanym z jakichkolwiek powodów wytworzą się takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Po drugie, dopuszczalność zamiany dożywocia na rentę aktualizuje się w przypadku zbycia osobie trzeciej nieruchomości otrzymanej na podstawie umowy dożywocia.

Badanie przesłanek, których ziszczenie się uprawnia do żądania zmiany treści stosunku prawnego, niewątpliwie wymaga wyważenia sprzecznych ze sobą interesów stron, które zasługują na równą ochronę, w doktrynie jednak przyjmuje się, że instytucja prawa do zmiany treści stosunku dożywocia służy przede wszystkim ochronie interesów dożywcotnika³⁵⁷. Wynika to z faktu, że z reguły zobowiązany z umowy dożywocia nie ma interesu faktycznego w zamianie treści zobowiązania na rentę, a tym bardziej w rozwiązaniu stosunku dożywocia. Nabyta nieruchomość niejednokrotnie staje się dla zobowiązanego punktem, wokół którego koncentruje się jego życie, a tym samym zmiany z reguły są dla niego niekorzystne. Inaczej kształtuje się pozycja dożywcotnika, dla którego w przypadku braku możliwości porozumienia ze zobowiązanym, niejednokrotnie dla prawidłowego dalszego funkcjonowania, konieczne jest dokonanie zmiany treści stosunku dożywocia,

³⁵⁷ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 104.

a w skrajnych przypadkach jego rozwiązanie. Wprawdzie dożywotnik może liczyć na pomoc instytucji państwowych i samorządowych, aczkolwiek trudno uznać, że jest ona na tyle wystarczająca, że może zapewnić dożywotnikowi życie na dostatecznym poziomie bez ingerencji w treść stosunku dożywocia.

Jak wskazałem, zamianę treści prawa stosunku dożywocia reguluje art. 913 k.c. i 914 k.c. W chwili obecnej uwagę skoncentruję wyłącznie na treści tego pierwszego artykułu, zaś zamiana dożywocia na rentę w związku ze sprzedażą nieruchomości zostanie przedstawiona w dalszej części rozdziału.

Zgodnie z art. 913 k.c. gdyby z jakichkolwiek powodów między dożywotnikiem a zobowiązanym powstały takie stosunki, że nie można wymagać od stron, aby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności, sąd na żądanie jednej z nich zmieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę, odpowiadającą wartości tych uprawnień. Niemożliwość musi dotyczyć tylko stron umowy dożywocia. Okolicznością irrelevantną pozostają konflikty między stroną umowy dożywocia i osobami trzecimi.

Treść art. 913 k.c. nasuwa pytanie w zakresie sposobu definiowania pojęcia „pozostawanie w bezpośredniej styczności”. Uzasadnione wydaje się przyjęcie, że niemożliwość pozostawania w bezpośredniej styczności to stan, w którym na podstawie zaistniałego między stronami trwałego konfliktu nierokującego poprawą, wzajemne relacje, które były podstawą zawarcia umowy dożywocia, przybierają postać wrogą, uniemożliwiającą wykonywanie świadczeń dożywotnych, których realizacja wymaga bezpośredniego kontaktu uprawnionego i zobowiązanego.

Zamiana uprawnień objętych treścią prawa dożywocia stanowi swego rodzaju środek zmierzający do naprawy stosunków między stronami dożywocia. Polega ona na zastąpieniu uprawnień objętych treścią dożywocia przez rentę. Instytucja ta prowadzi zatem do takiego określenia uprawnień dożywotnika, które – w dalszym ciągu wypełniając funkcje alimentacyjną umowy dożywocia – zapewniają jednocześnie stronom brak konieczności utrzymywania wzajemnych kontaktów czy pozostawania we wzajemnej styczności. Instytucja zamiany dożywocia na rentę prowadzi zatem do utrzymania więzi między stronami w postaci zmienionej, dostosowanej do nowych okoliczności³⁵⁸. Jest przy tym instytucją traktowaną przez ustawodawcę jako priorytetowa w odniesieniu do możliwości rozwiązania umowy

³⁵⁸ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywotnika...*, s. 209.

dożywocia, która jest ostatecznością stosowaną jedynie w przypadkach, gdy zmiana świadczeń dożywotnych na rentę nie przyniosłaby należytego rezultatu³⁵⁹.

Treść art. 913 § 1 k.c. jednoznacznie wskazuje, że okolicznością relewantną dla jego zastosowania jest przyczyna, która spowodowała wytworzenie się stosunków uniemożliwiających stronom pozostawanie w bezpośredniej styczności. Przyjmuje się, że mogą to być nawet przyczyny błahe, jednak ich nasilenie, w perspektywie upływającego czasu, powoduje, że stają się źródłem poważnej sytuacji konfliktowej³⁶⁰. Z punktu widzenia strony procesowej skuteczne wystąpienie z roszczeniem zamiany dożywocia na rentę nie wymaga wykazania ważnych powodów, które stały się źródłem niemożliwego pozostawania przez strony w bezpośredniej styczności ani też zawinienia jednej ze stron stosunku dożywocia. Z roszczeniem o zamianę dożywocia na rentę może zatem wystąpić każda ze stron umowy, zarówno dożywotnik, jak i nabywca nieruchomości, oraz dożywotnik niebędący zbywcą nieruchomości, lecz osobą bliską zbywcy, na rzecz której ustanowiono dożycie. Roszczenie w oparciu o treść art. 913 § 1 k.c. może być formułowane także przez osobę wyłącznie winną wytworzenia się między stronami dożywocia stosunków uzasadniających zamianę dożywocia na rentę. Należy jednak podkreślić, że sąd rozstrzygający zasadność roszczenia o zamianę świadczeń dożywotnych na rentę nie jest obowiązany do ustalenia kto ponosi odpowiedzialność za wytworzenie się sytuacji, w której od stron nie można oczekiwać, aby pozostawały w bezpośredniej styczności. Wynika to z faktu, że orzeczenie sądowe uwzględniające roszczenie sformułowane w oparciu o treść art. 913 § 1 k.c. jedynie zamienia uprawnienia przysługujące na podstawie umowy dożywocia na rentę, nie prowadząc do zwolnienia zobowiązanego z obowiązku wykonania nałożonych na niego obowiązków. Zamiana dożywocia na rentę dokonana na żądanie strony ponoszącej odpowiedzialność za wytworzenie się negatywnych relacji między stronami uniemożliwiającyimi ich wzajemną styczność, nie przysparza zatem korzyści podmiotowi wyłącznie winnemu wytworzenia się tych stosunków. W związku z tym nie zachodzą podstawy, które uzasadniałyby wyłączenie możliwości wystąpienia przez osobę odpowiedzialną za wytworzenie się stosunków, o których mowa w art. 913 § 1 k.c. z roszczeniem o zamianę.

Dla możliwości zastosowania dyspozycji art. 913 k.c. istotny jest zatem sam fakt wystąpienia okoliczności braku możliwości pozostawania w bezpośredniej styczności.

³⁵⁹ Wyrok SA w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 r., I ACr 520/95, OS 1998, Nr 3, poz. 11.

³⁶⁰ S. Dmowski, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości...*, s. 470.

Okoliczność ta nie może jedynie wystąpić, lecz ma być stanem ciągłym, istniejącym w chwili orzekania i nierokującym możliwością poprawy w rozsądnych granicach czasowych³⁶¹. W przypadku, gdy przyczyny uzasadniające zamianę świadczeń dożywotnich na rentę ustaną, nie można żądać stosownej zamiany ani także zasądzenia renty za okres trwania negatywnych relacji między stronami stosunku zobowiązaniowego. Wynika to z faktu, że zamiana świadczeń na rentę jest roszczeniem na przyszłość³⁶².

Relacje, które powstają pomiędzy dożywotnikiem a nabywcą nieruchomości, co do zasady powinny być oceniane w oparciu o subiektywne odczucia stron. Przy ocenie sformułowania „niemożności pozostawania w bezpośredniej styczności” na tle stosunków wytworzonych między stronami dożywocia nie bierze się zatem pod uwagę ogólnie ukształtowanych w społeczeństwie wzorców zachowania i jego oceny. Istotne dla rozstrzygnięcia o ewentualnej możliwości zamiany dożywocia na rentę są jedynie indywidualne odczucia stron³⁶³. Element subiektywny powinien być tylko odnoszony do okoliczności konkretnego przypadku, które mogą wpływać na wzajemne relacje stron. Sąd rozstrzygający spór w zakresie zamiany dożywocia na rentę powinien odnieść się do takich czynników, jak cechy charakteru stron, ich usposobienie, stan zdrowia³⁶⁴. Celowość tego zabiegu wynika z faktu, że ocena stosunków zaistniałych pomiędzy stronami wymaga od składu orzekającego stworzenia swoistego portretu sylwetek stron umowy dożywocia. Jedynie ten zabieg pozwala na ocenę czy w konkretnym przypadku mamy do czynienia ze ziszczeniem się przesłanki braku niemożności pozostawania ze sobą we wzajemnej styczności. Inaczej należy bowiem oceniać wzajemne relacje stron w sytuacji, gdy np. między stronami, jeszcze przed zawarciem umowy dożywocia, stale dochodziło do nieporozumień, a inaczej, gdy konflikty między stronami pojawiły się w trakcie trwania stosunku dożywocia. Sposób oceny wzajemnych relacji stron umowy dożywocia oparty na indywidualnym ich odczuciu wynika wprost z literalnego brzmienia treści art. 913 k.c. Niemożność pozostawania w bezpośredniej styczności została bowiem skorelowana ze sformułowaniem „nie można oczekiwać od stron”. Użyte przez ustawodawcę sformułowanie jednoznacznie wskazuje, że elementem decydującym o możliwości zamiany dożywocia na rentę są wewnętrzne odczucia stron.

³⁶¹ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywotnika...*, s. 211.

³⁶² *Ibidem*.

³⁶³ Orzeczenie SN z dnia 29 października 1969 r., III CRN 390/69, LEX nr 6601.

³⁶⁴ J. Korzonek, I. Rosenluth, *Kodeks zobowiązań*, Kraków 1936, s. 1208.

W literaturze wskazuje się także, że podstawa do orzekania o zamianie dożywocia na rentę zachodzi w sytuacji, gdy okolicznością z góry oczywistą jest, że dożywotnik nie będzie otrzymywał świadczeń zastrzeżonych umową dożywocia z uwagi na fakt braku obiektywnych możliwości świadczenia np. ze względu na odbywanie kary pozbawienia wolności, stan choroby nabywcy nieruchomości czy też długotrwałą konieczność wyjazdu za granicę³⁶⁵.

Analizując przesłanki zamiany dożywocia na rentę jedynie na marginesie należy wskazać, że dla wystąpienia z roszczeniem, o którym mowa w art. 913 k.c. zamiany dożywocia na rentę, nie wystarczy sam fakt niewywiązywania się przez nabywcę z obowiązków nałożonych przez niego umową dożywocia. Jak już podkreślono, niezbędną przesłanką warunkującą zasadność zgłoszonego roszczenia o zamianę jest powstanie między stronami relacji, które sprawiają, że od stron nie można oczekiwać, aby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. W przypadku zatem, gdy zobowiązany nie wykonuje lub wykonuje w sposób nienależyty zaciągnięte zobowiązania, uprawnionemu – dożywotnikowi przysługuje jedynie roszczenie o jego wykonanie bądź roszczenie o naprawienie szkody, której źródłem jest niewykonanie obowiązków nałożonych umową łączącą strony. Wynika to z faktu, że same niewykonywanie zobowiązania lub jego wykonywanie w sposób nienależyty nie wyłącza możliwości pozostawania stron w bezpośredniej styczności³⁶⁶. W przypadku zatem, gdy analiza konkretnego stanu faktycznego prowadzi do wniosku, że zaistniała zmiana relacji nie doprowadziła do stanu napięcia uniemożliwiającego dożywotnikowi i zobowiązanemu utrzymywanie bezpośredniej ze sobą styczności, wówczas niedopuszczalna jest zmiana treści zobowiązania i dożywotnik może tylko domagać się wykonania należnych mu świadczeń³⁶⁷.

W przypadku niewywiązywania się przez zobowiązanego ze świadczeń na rzecz dożywotnika, stosownie do przepisu art. 361 k.c. i art. 471 k.c., dożywotnik może dochodzić na drodze sądowej świadczeń wymagalnych, jak też może żądać naprawienia szkody będącej następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania umowy dożywocia na zasadach ogólnych³⁶⁸.

³⁶⁵ Z. Policzekwicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 106; A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywotnika...*, s. 211.

³⁶⁶ *Ibidem*.

³⁶⁷ Wyrok SO w Białymstoku z dnia 27 listopada 2013 r., II Ca 981/13, LEX nr 1651443.

³⁶⁸ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2013 r., I A Ca 271/13, Portal orzeczeń sądowych Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, [http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/details/\\$N/15050000000503_I_ACa_000271_2013_Uz_2013-12-11_001](http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/details/$N/15050000000503_I_ACa_000271_2013_Uz_2013-12-11_001); stan na dzień 16 maja 2016 r.

Uwzględniając trudności dowodowe jakie mogą wystąpić w procesie sądowym wytoczonym w związku z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań, a także niedogodność wywołaną samym wszczęciem niejednokrotnie długotrwałej procedury sądowej, celowe wydaje się być zamieszczenie w umowach dożywocia klauzul o poddaniu się egzekucji obejmujących obowiązek zapłaty oznaczonej sumy pieniężnej lub uiszczenia przez nabywcę nieruchomości rzeczy oznaczonych co do gatunku stanowiących przedmiot umowy w oparciu o art. 777 pkt 4 k.p.c. Niewątpliwie zamieszczenie w treści umów dożywocia klauzul o poddaniu się egzekucji stanowi zadanie dla notariuszy, którzy przystępując do redakcji treści zawieranej umowy i mając na uwadze jej podstawowy cel jakim jest ochrona interesów dożywotnika i zapewnienie mu niezbędnego utrzymania, winni wskazywać dożywotnikowi na możliwość redakcji treści umowy dożywocia, która w określonych przypadkach może okazać się niezwykle pomocna przy dochodzeniu uprawnień, których źródło stanowi stosunek dożywocia.

W sytuacji gdy spełnią się przesłanki określone w art. 913 § 1 k.c., sąd dokonuje zamiany dożywocia na rentę. Wyrok sądowy ma charakter orzeczenia konstytutywnego. Jak już wskazywano, orzeczenie sądowe nie powoduje wygaśnięcia stosunku dożywocia i ponownego uregulowania stosunku prawnego pomiędzy stronami procesu³⁶⁹. Skutkiem wydania konstytutywnego rozstrzygnięcia sądowego jest jedynie zamiana treści dożywocia w granicach określonych przez sąd³⁷⁰. Zasądzona renta nie traci zatem cech prawnych dożywocia dających się pogodzić z charakterem dożywocia, czyli rzeczowym charakterem i niezbywalnością³⁷¹. Ma to istotne znaczenie dla dożywotnika i ochrony jego interesu z uwagi na fakt, że mimo zamiany jego uprawnień na rentę w dalszym ciągu korzysta ona z waloru skuteczności wobec kaźdoczesnego właściciela nieruchomości obciążonej dożywociem³⁷². W bezpośredniej konsekwencji nawet w sytuacji, gdy dojdzie do zamiany dożywocia na rentę, w przypadku ziszczenia się przesłanek, o których mowa w art. 913 § 2 k.c., będzie istniała możliwość rozwiązania umowy dożywocia.

Osobną kwestię wymagającą omówienia stanowi termin, w którym dopuszczalna jest zamiana dożywocia na rentę, a także termin, w ciągu którego dożywotnik może domagać się rzeczowej zamiany.

³⁶⁹ S. Dmowski, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości...*, s. 470.

³⁷⁰ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz – Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 625.

³⁷¹ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywotnika...*, s. 216.

³⁷² *Ibidem*.

W odniesieniu do zagadnienia wymagalności żądania zamiany należy wskazać na rozbieżności jakie mogą się pojawić w wyniku zastosowania literalnej wykładni treści art. 913 § 1 k.c. Mianowicie dosłowne rozumienie użytego przez ustawodawcę pojęcia „nadal” sugeruje dokonującemu wykładni, że dla zasadności roszczenia o zmianę dożywocia na rentę musi występować element styczności między dożywotnikiem a zobowiązanym. *A contrario* w przypadku gdy między stronami wzajemna styczność nie występuje, strony nie są uprawnione do skorzystania z uprawnień znajdujących uregulowanie w treści art. 913 § 1 k.c. Dosłowna interpretacja prowadziła by zatem do sytuacji, w której możliwość zamiany dożywocia na rentę byłaby wyłączona w odniesieniu do nietypowych dla dożywocia sytuacji, w których dożywotnik nie staje się domownikiem zobowiązanego i strony stosunku dożywocia nie pozostają we wzajemnej styczności. Jednak jak słusznie podniosła Z. Policzekiewicz-Zawadzka, w zakresie art. 913 § 1 k.c. wskazane jest stosowanie wykładni rozszerzającej, dzięki której użyte przez ustawodawcę słowo „nadal” należy interpretować jako brak możliwości pozostawania we wzajemnej styczności „w przyszłości”³⁷³. Zaproponowana wykładnia pozwala na zastosowanie instytucji zamiany dożywocia na rentę także w odniesieniu do nietypowych stosunków dożywocia, wolnych od wzajemnej styczności stron zawartej umowy. Stanowisko Z. Policzekiewicz-Zawadzkiej podzielił SA w Warszawie, który wskazał, że choć przepis art. 913 § 1 k.c. wskazuje na dalsze pozostawanie ze sobą w styczności, należy go stosować także do przypadku, w którym umowa dożywocia nie była nigdy wykonywana³⁷⁴.

Uprawnienie określone w art. 913 § 1 k.c. ma charakter kształtujący, a tym samym dożywotnik nie jest ograniczony żadnym terminem w zakresie wystąpienia z żądaniem zamiany dożywocia na rentę³⁷⁵.

Redakcja art. 913 § 1 k.c. w sposób jednoznaczny wskazuje, że zmiana uprawnień wynikających z łączącego strony stosunku dożywocia na rentę swoim zakresem może objąć wszystkie uprawnienia bądź też ich część. W przypadku zaistnienia sporu między dożywotnikiem a zobowiązanym ostateczna decyzja w tym zakresie będzie należała do sądu rozstrzygającego zaistniały spór. Stąd też ważną rolą sądu jest wyważenie słusznych interesów obu stron, poznanie przyczyny nieporozumień i ich charakteru. Pozwoli to sądowi na ustalenie, czy jedynie zamiana całego katalogu uprawnień mających swoje źródło

³⁷³ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 111.

³⁷⁴ Wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 r., VI ACa 740/13, Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego Warszawie, [http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/content/\\$N/15450000003003_VI_ACa_000740_2013_Uz_2013-12-20_002](http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/content/$N/15450000003003_VI_ACa_000740_2013_Uz_2013-12-20_002), stan na dzień 16 maja 2016 r.

³⁷⁵ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 625.

w umowie dożywocia na rentę jest w stanie „naprawić” stosunki łączące strony umowy dożywocia. Oczywiście rozwiązaniem najłatwiejszym jest zamiana całości przysługujących uprawnień na rentę dożywotnią, nie zawsze jest jednak uzasadniona. Niejednokrotnie mogą zaistnieć sytuacje, w których cel art. 913 § 1 k.c. zostanie osiągnięty w wyniku zamiany jedynie tych świadczeń, które nie mogą być wykonywane bez jednoczesnego pozostawiania ze sobą w bezpośredniej styczności. Zadaniem sądu rozstrzygającego zawisły spór jest zatem rozdzielenie uprawnień dożywotnika i ustalenie takiego ich katalogu, względem którego nie ziściła się przesłanka określona w art. 913 § 1 k.c., a w konsekwencji wobec którego nie zachodzą podstawy do zamiany na rentę. Jako przykład należy podać uprawnienie zamieszkiwania przez dożywotnika wraz ze zobowiązanym we wspólnym domu, który posiada niezależne wejścia, czy też np. użytkowanie określonego obszaru gruntu. Sąd po zbadaniu okoliczności sprawy może nie uwzględnić żądań zamiany wszystkich uprawnień wynikających ze stosunku dożywocia na rentę. W wyroku z dnia 11 czerwca 2014 r. SA w Szczecinie wskazał, że żądana zamiana świadczeń przez powoda nie ma żadnego znaczenia w kontekście dyspozycji art. 913 § 1 k.c., który jako jedyne kryterium zasadności zmiany świadczeń wskazuje brak możliwości wykonywania danego uprawnienia z uwagi na potrzebę osobistej styczności stron³⁷⁶. Tym niemniej wydaje się być niedopuszczalne orzeczenie sądu, w którym zamianie na dożywotnią rentę podlegałyby te świadczenia, które nie były przedmiotem żądania strony. Takie orzeczenie prowadziłoby do naruszenia dyspozycji art. 321 k.p.c., czyli należałoby je traktować jako orzeczenie wydane ponad żądanie strony powodowej.

Z punktu widzenia dożywotnika w sytuacji, w której zachodzą przesłanki warunkujące zamianę świadczeń określonych umową dożywocia na rentę, najistotniejszą kwestią jest ustalenie wysokości zasądzanego świadczenia. Jedynie ukształtowanie świadczenia rentowego na odpowiednim poziomie jest w stanie zagwarantować dożywotnikowi prawidłową egzystencję, sprawić, że funkcja alimentacyjna umowy dożywocia zostanie zachowana.

Wysokość renty przyznanej w zmian za świadczenia dożywotnie, zgodnie z dyspozycją art. 913 § 1 k.c., powinna stanowić równowartość zastrzeżonych umową

³⁷⁶ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 czerwca 2014 r., I ACa 307/14, Portal orzeczeń sądowych Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, [http://orzeczenia.szczecin.sa.gov.pl/content/\\$N/15550000000503_I_ACa_000307_2014_Uz_2014-06-11_001](http://orzeczenia.szczecin.sa.gov.pl/content/$N/15550000000503_I_ACa_000307_2014_Uz_2014-06-11_001), stan na dzień 16 maja 2016 r.

świadczeń dożywotnich. W uchwale z dnia 6 lutego 1969 r. SN³⁷⁷ stanął na stanowisku, zgodnie z którym „renta przyznawana w zamian za świadczenia dożywotnie ma charakter ekwiwalentu, a nie charakter alimentacyjny i powinna być z tego względu obliczona według wartości uprawnień wynikających z umowy dożywocia, a nie według potrzeb dożywotnika. Przemawia za tym nie tylko wykładnia gramatyczna i semantyczna przepisu, ale również wykładnia logiczna. Tak więc, gdyby wartość tych uprawnień nie wystarczała do utrzymania dożywotnika, to z tego względu nie można by mu przyznać renty wyższej niż równowartość uprawnień. I odwrotnie: w sytuacji gdy dożywotnik ma środki utrzymania albo gdy renta przekracza koszty utrzymania dożywotnika, to nie można by mu z tych przyczyn nie przyznać w ogóle renty zamiennej bądź przyznać mu ją w ograniczonej wysokości – podobnie jak nie jest zresztą nabywca zwolniony w takich wypadkach od obowiązku dostarczenia dożywotnikowi świadczeń wynikających z umowy dożywocia, określonych w art. 908 § 1 i 2 k.c.”. Wprawdzie w powołanej uchwale SN, niejako przecząc uprzednio wysnutej tezie, wskazał także na możliwość poddania kontroli roszczenia dożywotnika uregulowanego w art. 913 § 1 k.c. w oparciu o jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie oraz z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.), przyjmując, że w wyjątkowych sytuacjach sąd dokonując zamiany na rentę może uwzględnić ciężką sytuację majątkową osoby zobowiązanej do świadczeń dla dożywotnika, jak również okoliczności, że dożywotnik może mieć inne źródło dochodu³⁷⁸. Stanowisko to nie znalazło jednak akceptacji wśród przedstawicieli doktryny³⁷⁹. Wskazuje się bowiem, że przeczy ono ekwiwalentności roszczenia rentowego, nie uwzględnia faktu, że w ten sposób ukształtowana renta pełni wprawdzie funkcję alimentacyjną, aczkolwiek nie stanowi świadczenia alimentacyjnego, którego wysokość uzależniona jest od usprawiedliwionych potrzeb uprawnionego i majątkowych możliwości zobowiązanego (art. 135 k.r.o.). Renta przyznana w zamian za świadczenia dożywotnie jest zatem surogatem świadczeń jakie ma spełniać zobowiązany³⁸⁰.

Przeliczenie świadczeń dożywotnich na rentę w praktyce zależy od sposobu uregulowania uprawnień dożywotnika. Jak zostało szczegółowo omówione w części pracy poświęconej przedstawieniu treści umowy dożywocia, określenie rodzaju i zakresu świadczeń z tytułu dożywocia może przybrać co do zasady trzy postacie:

³⁷⁷ Uchwała SN z dnia 6 lutego 1969 r., III CZP 130/68, OSNC 1969, Nr 11, poz. 192.

³⁷⁸ *Ibidem*.

³⁷⁹ E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 1238.

³⁸⁰ Wyrok SA w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 r., I ACr 520/95, OSA 1998, Nr 3, poz. 11.

- umowa określa konkretne świadczenia na rzecz dożywotnika w naturze np. 3 tony węgla, codzienne wyżywienie itp.;
- umowa określa świadczenia w zakresie zbliżonym, szerszym lub węższym albo nawet w takim samym w odniesieniu do art. 908 § 1 k.c.;
- umowa nie określa zakresu świadczeń należnych dożywotnikowi i wówczas zakres ten wyznacza dyspozycja art. 908 § 1 k.c.

Podział ten jest o tyle istotny, że determinuje on sposób ustalenia świadczenia rentowego w przypadku zamiany świadczeń dożywotnich na rentę. Gdy świadczenia wynikające z umowy dożywocia zostały przez strony umowy określone w sposób szczegółowy, najczęściej zostaną wykonane operacje *stricte* rachunkowe. Będą one polegały na pomnożeniu cen jednostkowych poszczególnych świadczeń, np. produktów przez umówioną ich ilość, a następnie zsumowaniu ustalonych w ten sposób iloczynów. W tym przypadku zakres usprawiedliwionych potrzeb uprawnionego nie będzie podlegał badaniu.

Nie w każdej jednak sytuacji przytoczona ogólna zasada pozwala na bezproblemowe określenie wysokości przyznawanej renty. Wynika to z faktu, że wartość części świadczeń dożywotnich np. pomoc w chorobie, codzienna opieka, nie pozwalają na precyzyjne określenie ich wartości majątkowej. Dożywocie zaś jako prawo nie podlegające obrotowi samo w sobie, nie posiada wartości rynkowej, którą można byłoby wykorzystać do oszacowania wartości zastrzeżonych świadczeń. Stąd też ważne, a jednocześnie problematyczne jest znalezienie odpowiedniego przelicznika wartości świadczeń dożywotnich. W praktyce do części świadczeń można odnosić wartość rynkową usług o zbliżonym charakterze występujących na rynku. Wskazać tu można chociażby średnią cenę usług w zakresie opieki świadczonej nad osobami chorymi.

W postępowaniu sądowym o zamianę świadczeń dożywotnich na rentę ciężar wykazania wartości świadczenia rentowego, w myśl ogólnej zasady rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), spoczywa na podmiocie jego dochodzącym. W przeważającej mierze będzie to dotyczyło dożywotnika, który jest zainteresowany ustaleniem świadczenia rentowego na jak najwyższym poziomie. Oczywiście nie jest tym zainteresowany nabywca nieruchomości, który nawet będąc stroną inicjującą postępowanie sądowe o zamianę świadczeń dożywotnich na rentę, nie ma interesu w wykazywaniu wysokości żądanego świadczenia. Praktyka orzecznicza wskazuje, że w części spraw wartość świadczeń dożywotnich najczęściej ustalana jest w oparciu o sporządzoną w ramach postępowania sądowego opinię biegłego sądowego. Z uwagi na fakt, że dożywocie w wielu przypadkach odnosi się do stosunków wiejskich, sądy

określając wartość świadczeń dożywotnich posiłkują się opinią biegłych sądowych z zakresu rolnictwa³⁸¹. Wybór metody ustalenia wartości świadczeń dożywotnich należy do biegłego sądowego opiniującego w konkretnym przypadku. Analiza orzeczeń sądów powszechnych pozwala jednak na przyjęcie, że biegli sądowi dokonują stosownego ustalenia w oparciu o dwie metody. Przy użyciu pierwszej z nich za pomocą prowadzonych ustaleń samodzielnie szacują wartość zastrzeżonych umową dożywocia świadczeń. W drugiej z nich odwołują się do danych statystycznych m.in. roczników statystycznych GUS, które zawierają dane dotyczące przeciętnych miesięcznych wydatków przeznaczanych na utrzymanie osób w prowadzonych gospodarstwach domowych.

Opinia biegłego sądowego nie stanowi jedyne narzędzia, które może być wykorzystane przy określaniu wartości świadczeń dożywotnich. Sądy powszechne w sytuacji, gdy nie ma możliwości obiektywnego szacowania wartości świadczeń dożywotnich, mogą posługiwać się dyspozycją wynikającą z art. 322 k.p.c. (*ius moderandi*). Zgodnie z jego treścią w przypadku braku możliwości udowodnienia bądź ustalenia wysokości żądania, sąd, uwzględniając roszczenie o świadczenie z umowy dożywocia, określa jego wysokość w oparciu o rozważenie wszystkich okoliczności sprawy³⁸². Powołany przepis umożliwia sądowi uwzględnienie żądania pozwu, chociaż żądana kwota nie jest możliwa do ścisłego udowodnienia, co oznacza, że brak tego przepisu prowadziłby do oddalenia powództwa w tej części³⁸³. Zgodnie ze stanowiskiem SN z uprawnienia zawartego w art. 322 k.p.c. sąd może skorzystać dopiero wówczas, gdy po wyczerpaniu wszystkich dostępnych dowodów okaże się, że ścisłe udowodnienie żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione³⁸⁴. Odmienne do możliwości wyceny świadczeń dożywotnich w oparciu o dyspozycję art. 322 k.p.c. podszedł SA w Krakowie, który w wyroku z dnia 10 listopada 2015 r. wskazał, że dla wyliczenia wartości świadczeń polegających na zapewnieniu mieszkania, wyżywienia, ubrania, światła, opału oraz odpowiedniej pomocy i pielęgnacji w chorobie, jak też dla sprawienia pogrzebu nie jest konieczne przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z uwagi na fakt, że sąd ma możliwość zasądzenia odpowiedniej sumy według swej oceny opartej na rozważeniu

³⁸¹ Zob. Wyrok SA w Lublinie z dnia 28 listopada 2013 r., I ACa 542/13; wyrok SO w Kaliszu z dnia 20 lutego 2014 r., II Ca 534/13; Wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2013 r., I A Ca 271/13; Wyrok SR w Zambrowie z dnia 18 lutego 2014 r., I C 213/13 – wyroki opublikowane na portalu orzeczeń Sądów Powszechnych dostępnym na stronie www.orzeczenia.ms.gov.pl/search/Simple, stan na dzień 16 maja 2016 r.

³⁸² Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 111.

³⁸³ P. Telenga, [w:] A. Jakubecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 423.

³⁸⁴ Wyrok SN z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75, LEX nr 7795.

wszystkich okoliczności sprawy, stosownie do przepisu art. 322 k.p.c.³⁸⁵ Należy zaaprobować wskazany pogląd ze względu na to, że dowód z opinii biegłego sądowego winien być przeprowadzany jedynie w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie sporu wymaga zasięgnięcia wiadomości specjalnych. Jako przykład oceny sędziowskiej dokonanej w oparciu o art. 322 k.p.c. można wskazać sposób ustalenia równowartości pieniężnej świadczenia dożywotniego w postaci opieki w chorobie, zaaprobowany przez SA w Białymstoku w wyroku z dnia 23 października 2015 r.³⁸⁶ W wyroku tym wskazano, że z uwagi na stan zdrowia, jak również z uwagi na wiek powodowie będą wkrótce potrzebować stałej opieki i w tym zakresie sąd przyjął opiekę i pielęgnację w wymiarze 4 godzin dziennie jako odpowiednią. Jednocześnie sąd, kierując się doświadczeniem życiowym i znajomością rynku pracy i usług w miejscowości, w której aktualnie mieszkają pozwani, przyjął, że za rzeczoną usługę będą oni płacić ok. 8 zł za godzinę, a zatem wyniesie ona od 1000 zł do 1020 zł miesięcznie. Kwestia ustalenia ekwiwalentu pieniężnego podstawowych świadczeń w postaci wyżywienia, ubrania itp. nie wymaga zatem specjalnych informacji i jest możliwa do ustalenia w oparciu o zasady doświadczenia życiowego i zawodowego sądu.

W orzecznictwie spotkać można także przypadki, w których sąd dokonując zamiany świadczeń dożywotnich na rentę, stosowne ustalenia czynił w oparciu o dane statystyczne³⁸⁷.

Inaczej sytuacja przedstawia się, gdy umowa dożywocia nie określa w ogóle zakresu świadczeń należnych dożywotnikowi. W takim przypadku istotnego znaczenia nabiera konieczność ustalenia przez sąd katalogu usprawiedliwionych potrzeb dożywotnika, składających się na niego świadczeń wraz z określeniem ich rodzaju i ilością. Sąd zobowiązany jest zatem do ustalenia jakie świadczenia przysługują dożywotnikowi w chwili ustalenia renty z m.in. z tytułu utrzymania, kosztów mieszkania, światła, opału, wydatków związanych z opieką i leczeniem, zakupem ubrania itd.³⁸⁸ W ten sposób suma wartości tych

³⁸⁵ Wyrok SA w Krakowie z dnia 10 listopada 2015 r., I ACa 1050/15 – Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie, [http://orzeczenia.krakow.sa.gov.pl/content/\\$N/15200000000503_I_ACa_001050_2015_Uz_2015-11-10_001](http://orzeczenia.krakow.sa.gov.pl/content/$N/15200000000503_I_ACa_001050_2015_Uz_2015-11-10_001), stan na dzień 16 maja 2016 r.

³⁸⁶ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 23 października 2015 r., I ACa 527/15, LEX nr 1927529.

³⁸⁷ Wyrok SO w Krakowie z dnia 15 kwietnia 2014 r., II Ca 1805/13 – portal orzeczeń Sądu Okręgowego w Krakowie, [http://orzeczenia.krakow.so.gov.pl/content/\\$N/152010000001003_II_Ca_001805_2013_Uz_2014-04-15_002](http://orzeczenia.krakow.so.gov.pl/content/$N/152010000001003_II_Ca_001805_2013_Uz_2014-04-15_002), stan na dzień 16 maja 2016 r. Sąd ustalając wartość świadczeń dożywotnich oparł się na danych statystycznych Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych w Warszawie w zakresie opracowania *Minimum socjalne za rok 2013 – dane średnioroczne*. Podobnie SO w Kaliszu w wyroku z dnia 20 lutego 2014 r., II Ca 534/13 za podstawę ustalenia wysokości świadczenia rentowego przyjął jedynie wyliczenia wynikające z opinii biegłego sądowego, która sprowadzała się do ustalenia wartości świadczeń dożywotnich w oparciu o dane Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych w Warszawie, www.orzeczenia.ms.gov.pl/search/Simple, stan na dzień 16 maja 2016 r.

³⁸⁸ Uchwała SN z dnia 18 maja 1978 r., III CZP 29/78, OSNC 1979, Nr 1-2, poz. 22.

świadczeń będzie określać wartość prawa dożywocia i w konsekwencji stanowić podstawę do ustalenia wysokości renty przyznanej dożywotnikowi w trybie art. 913 § 1 k.c.

Niezależnie od tego w jaki sposób umowa dożywocia określa świadczenia dożywotnika, przy ich zamianie na rentę sąd powinien uwzględnić tylko te czynniki, które miały wpływ na rozmiar pierwotnie określonych świadczeń³⁸⁹. Bez znaczenia pozostają także pozaumowne oczekiwania dożywotnika, motywy zawarcia umowy nieskonkretyzowane w jej postanowieniach. Stąd też irrelevantne dla wysokości renty jest posiadanie przez dożywotnika dodatkowego źródła utrzymania, które w żadnym zakresie nie może prowadzić do zwolnienia nabywcy nieruchomości od świadczeń wynikających z umowy dożywocia³⁹⁰. Pogląd ten został potwierdzony w aktualnym orzecznictwie sądowym. W cytowanym już wyroku z dnia 23 października 2015 r. SA w Białymstoku wskazał, że bez wpływu na wysokość renty dożywotniej pozostaje fakt uzyskiwania przez dożywotników świadczenia emerytalnego z KRUS. Jest to konsekwencją wskazywanego już charakteru renty będącej jedynie ekwiwalentem ustalonym w zamian za świadczenia dożywotnie.

W tym miejscu warto pokusić się o próbę dokonania oceny stosowania w praktyce regulacji prawnej zamiany świadczeń dożywotnich na rentę w zakresie ustalenia wysokości świadczenia rentowego przez pryzmat orzeczeń sądów powszechnych. Praktyczne zastosowanie omawianej regulacji budzi wątpliwości. Wynika to z faktu, że w orzecznictwie odnoszącym się do zamiany świadczeń dożywotnich na rentę brak jednolitości w zakresie metody dokonania szacowania wartości dożywotnich świadczeń. Analiza wyroków sądów powszechnych wykazała, że część sądów orzekając o wysokości świadczenia rentowego, bierze pod uwagę takie czynniki, jak długość życia dożywotnika, wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dożywocia, sytuację majątkową zobowiązanego, w sytuacji gdy powszechne są także orzeczenia, w których przy szacowaniu wysokości renty wymienione elementy są pomijane, a orzekający sąd koncentruje się wyłącznie na ustaleniu pieniężnej wartości dożywotnich świadczeń. W każdym orzeczeniu ustalającym wysokość renty dożywotniej odnajdujemy słuszne stwierdzenie, że określenie jej wysokości następuje w oderwaniu od rzeczywistych potrzeb dożywotnika z uwagi na fakt, że ma ona charakter ekwiwalentu zastrzeżonych świadczeń.

Tym niemniej, w przypadku umów dożywocia, w których przedmiot świadczeń został określony szeroko, stanowi on przeniesienie uprawnień uregulowanych w art. 908 § 1 k.c.,

³⁸⁹ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywotnika...*, s. 216.

³⁹⁰ Wyrok SN z dnia 10 września 1982 r., III CRN 201/2, OSN 1983, Nr 5-6, poz. 81.

a zatem dotyczy kwestii najważniejszych dla prawidłowej egzystencji dożywotnika, czyli zapewnienia mieszkania, wyżywienia, ubrania, opieki w chorobie, *de facto* faktyczny zakres tych świadczeń nie odbiega od świadczeń o charakterze prawnie alimentacyjnym. W praktyce oznacza to, że sądy dokonując ustalenia równowartości świadczeń dożywotnich, tak jak w przypadku świadczeń alimentacyjnych, ustalają przeciętny koszt wynajęcia mieszkania, zakupu wyżywienia, ubrań itp., a łączna wysokość renty stanowi wyważoną kwotę odpowiadającą przybliżonej sumie wszystkich wydatków z zastrzeżeniem, przy przyjęciu dożywotnika jako domownika, zapewnienia warunków tożsamyh, w jakich pozostaje zobowiązany z umowy dożywocia. Tym samym, przy szerokim zakresie świadczeń dożywotnich ustalenie ich równowartości proceduralnie nie odbiega od sposobu ustalania przez sądy usprawiedliwionych potrzeb uprawnionego wynikających ze świadczeń alimentacyjnych. Stąd też możliwe jest posługiwanie się przez sąd praktyką wynikającą z postępowań, których przedmiotem są świadczenia alimentacyjne.

Osobną kwestią pozostaje możliwość zastosowania zasad słuszności przy ustalaniu równowartości świadczeń dożywotnich. Biorąc pod uwagę, że renta jest ekwiwalentem świadczeń dożywotnich, a obowiązek jej uiszczenia wynika z zobowiązania umownego mającego charakter wzajemny, za otrzymaną nieruchomość, co do zasady w tym zakresie, wyłączone powinno być stosowanie klauzul słusznościowych. W przeciwieństwie do świadczeń wynikających z obowiązku alimentacyjnego, renta nie jest także uzależniona od występowania po stronie uprawnionego potrzeb czy też rodzaju ich skali. Tym niemniej w orzecznictwie pojawiły się poglądy o możliwości regulacji wysokości renty w oparciu o klauzule generalne, chociażby zasady współżycia społecznego. Należy w tym zakresie wskazać na wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 r., w którym Sąd wskazał, że ustalając wysokość renty brał pod uwagę sytuację majątkową nabywcy nieruchomości³⁹¹. Z kolei SO w Krakowie w wyroku z dnia 15 kwietnia 2014 r. stwierdził, że z punktu widzenia zasad współżycia społecznego nie można zaakceptować sytuacji, w której osoba, utrudniająca swoim postępowaniem należyte wykonywanie umowy dożywocia, oczekuje renty, która pozwoli jej na życie na takim samym poziomie w innym miejscu niż zobowiązani, choć odbywać by się to miało kosztem niemożności zaspokojenia

³⁹¹ Wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 r., VI ACa 740/13, www.orzeczenia.ms.gov.pl/search/Simple, stan na dzień 16 maja 2016 r.

własnych podstawowych potrzeb zobowiązanych³⁹². Co do zasady należy pozytywnie odnieść się do możliwości ingerowania przez sąd w wysokość renty w oparciu o klauzule generalne, należy jednak czynić to bardzo ostrożnie, z rozważeniem słusznego interesu każdej ze stron, w taki sposób, aby nie doprowadzić do zatarcia powszechnie akceptowanej zasady ekwiwalentności renty w stosunku do rodzaju i ilości zastrzeżonych świadczeń dożywotnich.

Przedstawiony brak jednolitości w zakresie sposobu ustalenia wartości świadczenia rentowego powoduje, że dożywotnik zawierając umowę dożywocia i uwzględniając hipotetyczny zakres przysługujących mu świadczeń, w przypadku zmiany relacji z nabywcą nieruchomości, nie jest w stanie ustalić na jakiej wysokości świadczenie może liczyć i czy będzie ono w stanie zaspokoić jego niezbędne potrzeby. Występujące w orzecznictwie metodologiczne różnice ustalania wartości świadczeń dożywotnich prowadzą do sytuacji, w której w porównywalnych warunkach przy tak samo określonym katalogu świadczeń dożywotnich otrzymujemy zróżnicowane wartości ustalonego świadczenia rentowego. Odnosząc się chociażby do świadczenia opieki nad dożywotnikiem w chorobie oczywiste jest, że jego wysokość będzie inna w dużych aglomeracjach miejskich, charakteryzujących się większym ogólnym kosztem utrzymania, niż w stosunkach wiejskich. Stąd też ustalanie wysokości świadczenia rentowego np. w oparciu o wspólne dla całego kraju dane statystyczne wydaje się być nieuzasadnione. Występujące różnice ustalania wysokości świadczenia nie gwarantują zatem żadnej ze stron stosunku dożywocia pewności sytuacji faktycznej, w której mogą się one znaleźć w przyszłości. Oczywiście, jak zostało to przedstawione w rozdziale pierwszym rozprawy, dożywocie jako umowa losowa zawsze niesie ze sobą – przede wszystkim względem nabywcy nieruchomości – brak pewności co do rodzaju świadczeń jakie w przyszłości będą wymagalne względem dożywotnika, jak i ich wysokości. Uzasadnione jednak wydaje się być zapewnienie stronom stosunku dożywocia jasnych i spójnych kryteriów ustalania wysokości świadczenia rentowego jakie mogą znaleźć zastosowanie w przypadku zmiany stosunków pomiędzy stronami dożywocia uzasadniającymi zamianę świadczeń dożywotnich na świadczenie rentowe. Zapewni to stronom prawidłowe przeliczenie świadczeń określonych w umowie dożywocia na świadczenie pieniężne, wyeliminuje pojawiające się w orzecznictwie rozbieżności. Jednocześnie będzie istotnym czynnikiem zmierzającym do popularyzacji stosunku dożywocia, jego konkurencyjności w odniesieniu chociażby do instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, której zostanie

³⁹² Wyrok SO w Krakowie z dnia 15 kwietnia 2014 r., II Ca 1805/13, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Krakowie, [http://orzeczenia.krakow.so.gov.pl/content/\\$N/152010000001003_II_Ca_001805_2013_Uz_2014-04-15_002](http://orzeczenia.krakow.so.gov.pl/content/$N/152010000001003_II_Ca_001805_2013_Uz_2014-04-15_002), stan na dzień 16 maja 2016 r.

poświęcony kolejny rozdział pracy, a która gwarantuje osobie przekazującej własność nieruchomości konkretną wysokość otrzymywanego każdego miesiąca świadczenia. Warto zatem zastanowić się, czy do określania wysokości świadczenia rentowego w pewnym wycinku uprawnień dożywotnich, jak chociażby zapewnienie wyżywienia, ubrania, nie stosować adekwatnie bogatego dorobku orzecznictwa sądowego w zakresie ustalania wysokości świadczeń alimentacyjnych, rzecz jasna odnoszącego się jedynie do określenia wartości potrzeb uprawnionego.

Niewątpliwie przedstawiona kwestia ustalenia wysokości renty w przypadku zamiany świadczeń dożywotnich jest bardzo istotna. Prawidłowe ustalenie wartości świadczeń dożywotnich zastrzeżonych umową gwarantuje, że umowa dożywocia w dalszym ciągu będzie spełniała swoją funkcję alimentacyjną, zapewniała, w zmienionej już formie, prawidłowe dożywotnie utrzymanie. W tym celu uzasadnione jest już na etapie szkolenia przyszłych sędziów, a także podczas późniejszego doskonalenia zawodowego czynnych sędziów, zwracanie uwagi na kwestię zamiany świadczeń dożywotnich na rentę i dążenie do ujednolicenia metod przeliczania zastrzeżonych umownie świadczeń na wartości pieniężne.

Renta ustalona w zamian za świadczenia dożywotnie nie w każdym przypadku musi zostać wyrażona w pieniądzu. W doktrynie zgodnie przyjmuje się, że w wyniku zamiany świadczeń dożywotnich uprawniony może otrzymać rentę ustaloną w rzeczach oznaczonych co do gatunku³⁹³. Jednak z punktu widzenia praktycznego rozwiązaniem najbardziej trafnym jest ustalenie renty jako świadczenia pieniężnego. Jest ono najbardziej uniwersalne i pozwala stronom stosunku dożywocia na utrzymywanie wzajemnych kontaktów na poziomie nie wymagającym osobistej styczności. Ponadto cechą charakterystyczną świadczeń spełnianych w pieniądzu jest łatwiejsza możliwość ich wyegzekwowania. Nie oznacza to jednak, że w określonych sytuacjach renta niepieniężna może okazać się bardziej dogodna i adekwatna do potrzeb oraz możliwości obu stron stosunku dożywocia. Istnieje także możliwość, w oparciu o dyspozycję art. 913 § 1 k.c., dokonania zamiany świadczeń dożywotnich częściowo na świadczenia pieniężne, a częściowo na inny rodzaj świadczeń spełnianych w naturze. W tym miejscu można podać w wątpliwość treść orzeczenia z dnia 20 stycznia 1965 r., w którym SN wypowiedział pogląd, że przez rentę, której przyznania może się domagać dożywotnik w zamian za prawa określone w umowie dożywocia, należy rozumieć rentę pieniężną, a nie rentę w naturze³⁹⁴. Należy zwrócić uwagę, że art. 913 k.c.

³⁹³ J. Mikołajczyk, *Pozycja prawna...*, s. 136.

³⁹⁴ Orzeczenie SN z dnia 20 stycznia 1965 r., III CR 252/64, OSNCP 1965, poz. 137.

odnosi się wyłącznie ogólnie do zamiany dożywocia na rentę. Jest to pewnego rodzaju odesłanie do art. 903 k.c., który w swojej treści przewiduje zarówno rentę w pieniądzu, jak i rzeczach oznaczonych co do gatunku³⁹⁵. Orzeczenie SN nie znajduje tym samym swojego uzasadnienia w tekście ustawy.

W doktrynie dopuszcza się możliwość zmiany wysokości renty ustalonej w zamian za świadczenia dożywcotnie³⁹⁶. Z żądaniem takim może wystąpić zarówno uprawniony, jak i zobowiązany. Jediną przesłanką wymaganą dla zasadności roszczenia jest wykazanie „zmiany stosunków”. Istotne przy tym jest to, że zmiana stosunków w rozumieniu art. 907 § 2 k.c., w nawiązaniu do podstawowego stosunku dożywocia, polega na zmianie uprawnień objętych treścią dożywocia³⁹⁷. Jeżeli zatem wartość świadczeń określonych w naturze ulega zmianom np. w związku ze wzrostem cen, wysokość świadczenia pieniężnego musi także ulec odpowiednim zmianom z uwagi na fakt, że zasądzona renta powinna jednocześnie odpowiadać wartości uprawnień, które stanowi główne kryterium ustalenia wysokości renty³⁹⁸. W orzecznictwie wskazuje się także, że zmiana wysokości renty jest dopuszczalna także w przypadku zmiany zakresu poszczególnych świadczeń uzależnionych od potrzeb uprawnionego. Wskazuje na to cel umowy dożywocia, z którego jednoznacznie wynika, że dożywotnik w każdym okresie swego życia powinien otrzymać taką rentę, która w pełni zaspokajałaby jego potrzeby objęte dożywociem³⁹⁹. Podstawą prawną takiej zmiany jest przepis art. 907 § 2 k.c.⁴⁰⁰

Odmienne od zmiany wysokości renty przedstawia się kwestia zmiany wysokości świadczeń alimentacyjnych. Podstawę zmiany ich wysokości stanowi art. 138 k.r.o., który wprowadzie także uzależnia dopuszczalność zmiany wysokości świadczenia od zmiany stosunków. Jednakże, stosowanie do art. 135 § 1 k.r.o., zmiana stosunków może odnosić się zarówno do usprawiedliwionych potrzeb uprawnionego, jak i do zarobkowych, i majątkowych możliwości zobowiązanego.

Jak już wskazano, zamiana uprawnień mających źródło w umowie dożywocia należy do kompetencji sądów powszechnych, a wyrok wydany w wyniku zawisłej sprawy ma charakter orzeczenia konstytutywnego. Wskutek wydania orzeczenia stosunek prawny łączący strony zostanie ukształtowany na nowo i z chwilą jego uprawomocnienia się

³⁹⁵ S. Rejman, [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz...*, t. 2, s. 1764.

³⁹⁶ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 116.

³⁹⁷ Uchwała SN z dnia 26 maja 1981 r., III CZP 25/81, LEX nr 2668.

³⁹⁸ Uchwała SN z dnia 18 maja 1978 r., III CZP 29/78, OSN 1979, Nr 1-2, poz. 22.

³⁹⁹ *Ibidem*.

⁴⁰⁰ *Ibidem*.

obowiązek do zapłaty na rzecz uprawnionego renty w określonej w wyroku wysokości będzie spoczywał na zobowiązanym⁴⁰¹. W przypadku zamiany części uprawnień dożywotnich sąd w wydanym rozstrzygnięciu powinien w sposób wyraźny określić, które z uprawnień podlegają zamianie. Orzeczenie sądowe nie powoduje wygaśnięcia umowy dożywocia, prowadzi jedynie do zamiany treści umowy dożywocia w określonych przez sąd granicach bez zmiany charakteru⁴⁰². Zamiana charakteru prawa wymagałaby od ustawodawcy wyraźnego uregulowania przewidującego zamianę umowy dożywocia na umowę o rentę⁴⁰³.

2. Rozwiązanie umowy dożywocia

Problematyka rozwiązania umowy dożywocia wymaga nawiązania do sytuacji, gdy wzajemne stosunki między dożywcą a nabywcą nieruchomości są na tyle niewłaściwe, że od stron nie można wymagać, aby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Priorytetowym rozwiązaniem zaistniałej sytuacji jest zamiana uprawnień wynikających z umowy dożywocia na rentę, o której stanowi art. 913 § 1 k.c. Jest to wyraz dążenia ustawodawcy do zapewnienia równego traktowania stron umowy oraz uwzględnienia doniosłość skutków rozwiązania dożywocia.

Nie w każdym jednak przypadku zamiana świadczeń dożywotnich na rentę jest możliwa bądź też stanowi środek prowadzący do zagwarantowania dożywcowi realizacji alimentacyjnej funkcji dożywocia. Dotyczy to chociażby sytuacji, w której nie istnieje możliwość wyegzekwowania świadczenia rentowego czy też dochodzi do niebudzącego wątpliwości krzywdzenia dożywcowi. Utrzymywanie w tego typu przypadkach stosunku zobowiązaniowego stanowiłoby zaprzeczenie głównego celu umowy dożywocia jako środka gwarantującego uprawnionemu dożywcowi utrzymanie. W związku z tym ustawodawca w art. 913 § 2 k.c. uregulował możliwość rozwiązania umowy dożywocia, wskazując, że jest ono możliwe w sytuacji, gdy między stronami wytworzą się stosunki uzasadniające zamianę uprawnień znajdujących umocowanie w umowie dożywocia na rentę, a dodatkowo zachodzą wyjątkowe okoliczności.

Podstawową dyspozycję dla instytucji rozwiązania umowy dożywocia stanowi zatem art. 913 § 1 k.c., który wymaga, aby stosunki łączące strony umowy dożywocia

⁴⁰¹ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 czerwca 2014 r., I ACa 307/14, LEX nr 1488699.

⁴⁰² Wyrok SA w Lublinie z dnia 26 września 2013 r., I ACa 379/13, LEX nr 1388882.

⁴⁰³ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 112.

uniemożliwiały im bezpośrednią styczność. To jednak nie wystarcza do przyjęcia istnienia wypadku wyjątkowego. O wyjątkowości wypadku można mówić dopiero wówczas, gdy dodatkowo ustalone zostaną inne ważne powody wskazujące na to, że dalsze utrzymywanie stosunku dożywocia jest niepożądane czy też niemożliwe. Tym samym wystąpienie okoliczności wyjątkowych, o których mowa w art. 913 § 2 k.c., stanowi dodatkowe zastrzeżenie, od którego uzależniono aktualizację możliwości rozwiązania umowy dożywocia.

Jak zatem łatwo zauważyć, do umowy dożywocia, mimo że przez przedstawicieli nauki zgodnie zaliczana jest ona do umów wzajemnych, nie stosuje się ogólnych przepisów dotyczących odstąpienia od tych umów. Uzasadnieniem tego jest przede wszystkim natura umowy dożywocia, której rozwiązanie przy zastosowaniu zasad ogólnych z jednej strony nie gwarantowałoby dożywnikowi dostatecznej ochrony jego interesów, a z drugiej strony powodowałoby nadmiernie uciążliwe skutki gospodarcze dla zobowiązanego⁴⁰⁴. Z tych też względów ustawodawca osobno uregulował instytucję rozwiązania umowy dożywocia dostosowując ją do potrzeb i natury umowy dożywocia.

Te same przesłanki, tj. szczególny charakter dyspozycji art. 913 k.c. w odniesieniu do przepisów ogólnych, decydują o tym, że na tle stosunku dożywocia nie znajduje zastosowania instytucja umownego odstąpienia przewidziana w dyspozycji art. 395 k.c.⁴⁰⁵ Umowne prawo odstąpienia polega na złożeniu przez stronę, na rzecz której zostało ono zastrzeżone (może to być zarówno wierzyciel, jak i dłużnik), oświadczenia woli, które unicestwia skutki czynności prawnej w pewnym okresie po jej zawarciu. Istotne jest przy tym to, że umowne prawo odstąpienia, co do zasady może być realizowane bez wystąpienia szczególnej przyczyny, niezależne jest od wykonania lub nienależnego wykonania zobowiązania i nie wiąże się z negatywnymi konsekwencjami dla strony, która skorzystała z przysługującego jej uprawnienia. W orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że umowne prawo odstąpienia podważa trwałość umowy, do której zostało włączone, a więc stanowi element ograniczający zasadę *pacta sunt servanda*⁴⁰⁶. Z uwagi na charakter umowy dożywocia i jej funkcje, dopuszczenie możliwości umownego regulowania kwestii odstąpienia od umowy, a w konsekwencji umieszczenie w niej zapisów wprowadzających stan niepewności w zakresie powstałego stosunku prawnego, byłoby dalece niepożądane. Nie można także zapominać, że skuteczne uregulowanie umownego odstąpienia od umowy wymaga wyraźnego zastrzeżenia terminu,

⁴⁰⁴ J. Wasilkowski, *Dożywocie*, [w:] H. Konic (red.), *Encyklopedia Podręczna...*, s. 250.

⁴⁰⁵ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 121.

⁴⁰⁶ Wyrok SN z dnia 11 sierpnia 2005 r., V CK 86/05, LEX nr 371463.

w którym uprawnienie prawno kształtujące strony mogłoby zostać zrealizowane. Wynika to z wymogu pewności obrotu, a tym samym prawo odstąpienia od umowy nie może mieć charakteru bezterminowego⁴⁰⁷. W praktyce określenie terminu, w ciągu którego strona mogłaby odstąpić od umowy dożywocia jako zobowiązania z założenia trwałego, byłoby zabiegiem sztucznym, szczególnie, że przy losowym charakterze umowy zapis dający gwarancję nieograniczonego, tj. „bezterminowego” uregulowania prawa odstąpienia, powinien brzmieć „strony mają prawo do odstąpienia od umowy do chwili śmierci dożywotnika”. Zupełnie osobną kwestią, z uwagi na dyspozycję art. 157 k.c. zakazującą przenoszenia własności nieruchomości pod warunkiem lub z zastrzeżonym terminem, pozostaje dopuszczalność zastrzeżenia prawa umownego odstąpienia od umowy, której przedmiotem, tak jak w przypadku umowy dożywocia, jest zbycie nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 26 stycznia 2005 r. umowne prawo odstąpienia należy traktować na równi z warunkiem rozwiązującym, a własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem co skutkuje tym, że klauzule umowne dotyczące umownego odstąpienia od umowy w stosunku do umowy sprzedaży nieruchomości są bezskuteczne⁴⁰⁸. Mając zatem na uwadze treść art. 353¹ k.c., zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia od nieruchomości z mocy prawa powoduje jego nieważność jako klauzuli sprzecznej z obowiązującymi przepisami prawa. Zapis dotyczący umownego odstąpienia od umowy dożywocia jest zatem obciążony sankcją nieważności.

Za niedopuszczalne należy także uznać przeniesienie zobowiązań dożywotnich przez nabywcę nieruchomości bez jednoczesnego przeniesienia własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia. Przejęcie długu z umowy dożywocia zostało uregulowane w art. 910 § 2 k.c. Szczególna regulacja ustawowa wydaje się wyłączać możliwość obciążenia zobowiązaniami wynikającymi z umowy dożywocia innego podmiotu niż właściciel obciążonej nieruchomości⁴⁰⁹.

Uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem o rozwiązanie umowy przysługuje zarówno podmiotowi zobowiązanemu z umowy dożywocia, jak i samemu dożywotnikowi. W odniesieniu do dożywotnika ustawodawca w treści art. 913 § 2 k.c. uczynił jeden wyjątek, zastrzegając prawo do wystąpienia z roszczeniem o rozwiązanie umowy dożywocia

⁴⁰⁷ Wyrok SA w Warszawie z dnia 10 stycznia 2014 r., I ACa 1148/13, LEX nr 1422477.

⁴⁰⁸ Wyrok SN z dnia 26 stycznia 2005 r., V CK 401/04, LEX nr 399769. W wyroku tym SN powołał się na uchwałę składu 7 sędziów SN z 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNCP 1995, nr 3 poz. 42, potwierdzającą niedopuszczalność zastrzeżenia umownego odstąpienia od umowy przenoszącej własność nieruchomości.

⁴⁰⁹ B. Lackoroński, *Analiza praktyki sądowej w sprawach z umowy renty i dożywocia*, Warszawa 2015, s. 143.

wyłącznie dla dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości. Przyczyna tego wyłączenia wynika ze skutku jaki wywołuje roszczenie o rozwiązanie. Polega on na powstaniu obowiązku zwrotu przez nabywcę uzyskanego w wyniku zawarcia umowy dożywocia prawa własności nieruchomości. Powinno ono przypaść jedynie na rzecz podmiotu, który przeniósł własność nieruchomości w zamian za zastrzeżone umownie świadczenie dożywotniego utrzymania siebie bądź osób bliskich. W sytuacji gdy dożywotnik nie był zbywcą nieruchomości, rozwiązania umowy dożywocia nie może również dochodzić podmiot, który zbywając nieruchomość zastrzegł prawo dożywocia na rzecz osoby bliskiej. Wynika to z faktu, że podmiot ustanawiający dożycie na rzecz osoby bliskiej nie należy do stron stosunku dożywocia.

Istotnym zagadnieniem z punktu widzenia rozwiązania umowy dożywocia jest ustalenie, czy zmiana podmiotowa po stronie zobowiązanego ze stosunku dożywocia wywiera wpływ na możliwość formułowania roszczenia opartego na treści art. 913 § 2 k.c. W tym zakresie brak wspólnego stanowiska wśród przedstawicieli doktryny⁴¹⁰. Przeciwnicy możliwości rozwiązania umowy dożywocia wobec nabywcy obciążonej nieruchomości swoje stanowisko opierają na treści wyroku SN z dnia 17 marca 2004 r.⁴¹¹, w którym jednoznacznie stwierdzono, że rozwiązanie umowy o dożycie nie jest dopuszczalne po zbyciu nieruchomości obciążonej dożyciem (art. 914 w związku z art. 913 § 2 k.c.). Szeroka analiza problematyki przeprowadzona we wskazanym orzeczeniu wydaje się być w pełni przekonująca i trafna. Słusznie SN w cytowanym orzeczeniu wskazał, że po zbyciu nieruchomości dożywotnik nie może wytoczyć powództwa o rozwiązanie umowy dożywocia przeciwko pierwotnemu nabywcy nawet w przypadku, gdy ich wzajemne relacje wyczerpują przesłanki „wyjątkowego wypadku” z art. 913 § 2 k.c., z uwagi na brak materialnoprawnej więzi stanowiącej podstawę powództwa. Z kolei dożywotnika nie łączy z nowym nabywcą żaden stosunek prawny. Nabywca nieruchomości wstępuje w stosunek dożywocia, nie staje się jednak stroną umowy dożywocia. Zobowiązanie nabywcy nieruchomości wynika z faktu zawarcia dwóch umów. Pierwszej – umowa dożywocia, której nie był stroną, oraz drugiej – w wyniku której stał się nabywcą obciążonej nieruchomości. W związku z tym pomiędzy dożywotnikiem a nabywcą nieruchomości nie występuje możliwość zwrotnego przejścia

⁴¹⁰ Za możliwością rozwiązania umowy dożywocia wobec kaźdoczesnego właściciela obciążonej nieruchomości opowiedział się Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System prawa prywatnego...*, t. 8, s. 626; przeciwko T. Bielska-Sobkowitz, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania...*, s. 1185; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, s. 904 wskazująca na dyskusyjność problemu.

⁴¹¹ Wyrok SN z dnia 17 marca 2004 r., II CK 91/03, LEX nr 112909.

własności nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazuje także na odmienną *causa* umowy nabycia nieruchomości, której celem nie jest zapewnienie dożywnikowi dożywnego utrzymania w zamian na przeniesienie własności nieruchomości⁴¹². Jedynym przypadkiem, w którym istnieje możliwość wygaśnięcia stosunku prawnego pomiędzy dożywnikiem a nabywcą nieruchomości, jest uprzednie uznanie umowy zawartej pomiędzy zobowiązanym z umowy dożywnia a dożywnikiem za nieważną lub bezskuteczną.

Rozważenia wymaga także możliwość rozwiązania umowy dożywnia, które zostało ustanowione w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na rzecz małżonków, która weszła do ich majątku wspólnego, w przypadku gdy przesłanki uzasadniające rozwiązanie umowy dożywnia zachodzą jedynie w stosunku do jednego z nich. Zagadnienie to było przedmiotem uchwały SN z dnia 21 kwietnia 2004 r., w której sąd w odpowiedzi na zagadnienie prawne, które wyłoniło się w trakcie rozpoznawania jednej ze spraw o rozwiązanie umowy dożywnia, dokonał obszernego wywodu w tym zakresie, odnosząc się do dotychczasowego orzecznictwa zarówno w zakresie umowy dożywnia, jak i umowy darowizny⁴¹³. Konstatując dotychczasowy dorobek orzecznictwa SN uznał, że nie ma podstaw do negowania możliwości rozwiązania umowy dożywnia tylko w stosunku do jednego z zobowiązanych małżonków. W takim przypadku, zdaniem sądu, dochodzi do ustania między pozwanymi małżonkami wspólności ustawowej w zakresie nabytej nieruchomości, która staje się mieniem wspólnym obojga małżonków w ułamkowych częściach równych, stosownie do art. 42 i 43 § 1 k.r.o.⁴¹⁴ Prowadzi to do wniosku, że w sprawie z powództwa dożywników o rozwiązanie umowy dożywnia po stronie pozwanych małżonków nie zachodzi współuczestnictwo konieczne⁴¹⁵. Jak wskazał w cytowanej uchwale SN, pozwanych zobowiązanych z umowy dożywnia łączy współuczestnictwo materialne oparte na wspólnym zobowiązaniu solidarnym, a takie zobowiązanie nie stwarza współuczestnictwa koniecznego dłużników.

Przedmiotem dyskusji pozostaje natomiast kwestia dopuszczalności wystąpienia z roszczeniem o rozwiązanie umowy dożywnia przez podmiot zobowiązany wobec dożywnika, który nie jest zbywcą nieruchomości. Prezentowany jest pogląd, że żądaniu takiemu przeciwstawia się dyspozycja art. 393 § 2 k.c., zgodnie z którym zastrzeżenie co do obowiązku świadczenia na rzecz osoby trzeciej nie może być odwołane ani zmienione, jeżeli

⁴¹² Wyrok SN z dnia 17 marca 2004 r., II CK 91/03, LEX nr 112909.

⁴¹³ Uchwała SN z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CZP 15/04, LEX nr 103377.

⁴¹⁴ Tak SN w uchwale z dnia 28 września 1979 r., III CZP 15/79, LEX nr 2435 w odniesieniu do umowy darowizny.

⁴¹⁵ Uchwała SN z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CZP 15/04, LEX nr 103377.

osoba trzecia oświadczyła którejkolwiek ze stron, że chce z zastrzeżenia skorzystać. Przeciwnicy tego poglądu podnoszą, że dyspozycja tego artykułu dotyczy niemożności odwołania zastrzeżenia co do obowiązku świadczenia na rzecz osoby trzeciej jedynie w drodze czynności prawnej. Nie znajduje on natomiast zastosowania do rozwiązania umowy w drodze orzeczenia sądowego⁴¹⁶. Podnosi się także, że przepis ogólny, jakim jest art. 393 § 2 k.c., nie może wyłączać możliwości stosowania przepisów szczególnych, do których zaliczyć należy przepis art. 913 § 2 k.c. Za możliwością wystąpienia z roszczeniem o rozwiązanie umowy dożywocia przez zobowiązanego wobec dożywotnika niebędącego zbywcą nieruchomości wypowiedział się także SN w wyroku z dnia 12 listopada 1980 r.⁴¹⁷ Sąd posługując się wykładnią gramatyczną, a także wykładnią celowościową dyspozycji art. 913 § 2 k.c. doszedł do przekonania, że w wyjątkowych wypadkach zobowiązany z umowy dożywocia może żądać rozwiązania umowy o dożywocie także w sytuacji, gdy dożywotnik nie jest zbywcą nieruchomości. Wynika to z faktu, że nabywca nieruchomości zobowiązany z umowy dożywocia może legitymować się interesem prawnym zarówno w żądaniu rozwiązania umowy w przypadku, gdy zbywcą nieruchomości jest dożywotnik, jak i w przypadku zawarcia umowy o dożywocie na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości, która nie jest zbywcą nieruchomości. W przeciwieństwie do dożywotnika, który może posiadać interes prawny w rozwiązaniu umowy dożywocia w zasadzie jedynie wtedy, gdy jest zbywcą nieruchomości, a orzeczenie sądowe pozwala mu odzyskać własność nieruchomości. W ocenie SN w takim przypadku zobowiązany z umowy dożywocia musi pozwać łącznie zbywcę nieruchomości i dożywotnika, natomiast brak zgody dożywotnika niebędącego zbywcą nieruchomości nie przesądza o niemożności rozwiązania umowy o dożywocie⁴¹⁸. Jednocześnie w cytowanym wyroku sąd wskazał, że udział w sprawie wszystkich pozwanych, tj. zbywcy nieruchomości oraz dożywotnika, jest konieczny – współuczestnictwo konieczne z art. 72 § 2 k.p.c. Inaczej do tego zagadnienia podszedł SN w wyroku z dnia 10 września 1982 r., w którym wskazał, że „rozwiązanie umowy o dożywocie na podstawie art. 913 § 2 k.c. co do osoby, która została ustanowiona dożywotnikiem jako osoba bliska zbywcy nieruchomości (art. 908 § 3 k.c.), bez rozwiązania tej umowy względem dożywotnika będącego zbywcą, jest niedopuszczalne”⁴¹⁹. Podstawowym argumentem przyjętym przez SN, przemawiającym za zasadnością postawionej tezy, było przyjęcie, że skutkiem rozwiązania

⁴¹⁶ S. Dmowski, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości...*, s. 472.

⁴¹⁷ Wyrok SN z dnia 12 listopada 1980 r., II CR 427/80, OSNC 1981 Nr 6, poz. 109, LEX nr 2596.

⁴¹⁸ Wyrok SN z dnia 12 listopada 1982 r., II CR 427/80, LEX nr 2596.

⁴¹⁹ Wyrok SN z dnia 10 września 1982 r., III CRN 201/82, LEX nr 2840.

umowy dożywocia jest zwrotne przeniesienie własności nieruchomości, zaś rozwiązanie umowy dożywocia tylko względem osoby bliskiej, o jakiej mowa w art. 908 § 3 k.c., tego skutku by nie przyniosło i w konsekwencji ograniczyłoby się tylko do zwolnienia jednej strony z jej obowiązku z jednoczesnym pozostawieniem dla niej własności nieruchomości, co w konsekwencji przeczyłoby samemu założeniu rozwiązania umowy.

Niedopuszczalne jest także rozwiązanie umowy dożywocia wobec dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości bez jednoczesnego rozwiązania umowy dożywocia wobec dożywotnika będącego osobą bliską zbywcy⁴²⁰.

Z uwagi na fakt, że prawo dożywocia należy do praw ściśle osobistych, nie podlega ono dziedziczeniu i wygasa wraz z śmiercią dożywotnika. Dziedziczeniu nie podlegają zatem uprawnienia wynikające ze stosunku dożywocia, w tym uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem rozwiązania umowy dożywocia przez spadkobierców dożywotnika⁴²¹. Odnosi się to także do przypadków, w których dożywotnik wystąpił przed śmiercią z roszczeniem o rozwiązanie umowy dożywocia. W przeciwnym razie ustawodawca dokonałby wyraźnego uregulowania kwestii dziedziczenia tego roszczenia przez spadkobierców dożywotnika, tak jak ma to miejsce w odniesieniu do spadkobierców osoby poszkodowanej w art. 445 § 3 k.c. Ponadto jak słusznie wskazała Z. Policzekiewicz-Zawadzka, głównym zadaniem instytucji rozwiązania umowy dożywocia jest zapewnienie dożywotnikowi dalszego utrzymania, a nie funkcja represyjna wobec nabywcy nieruchomości⁴²². Tym samym w przypadku gdy dożywotnik nie żyje, nie ma podstaw do żądania rozwiązania umowy dożywocia. Stanowisko takie zajął także SN w uchwale siedmiu sędziów z dnia 16 marca 1970 r., wskazując, że roszczenie dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości, który po wytoczeniu powództwa o rozwiązanie umowy dożywocia zmarł przed zakończeniem tego postępowania, nie przechodzi na jego spadkobierców⁴²³. W takim przypadku, z uwagi na wygaśnięcie z chwilą śmierci dożywotnika roszczenia o rozwiązanie umowy dożywocia, toczące się postępowanie sądowe ulega umorzeniu. Odmienne stanowisko zajął M. Niedośpiał, który w głosie do wyroku SN z dnia 1 kwietnia 1998 r. wskazał, że należy odróżnić prawo dożywocia, które jest niedziedziczne od roszczeń powstałych na tle umowy dożywocia, a które mogą być dziedziczne. Przyjął on, że względy etyczne przemawiają za dziedzicznością uprawnień do

⁴²⁰ T. Bielska-Sobkiewicz, [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania...*, s. 1184.

⁴²¹ Postanowienie SN z dnia 21 marca 1968 r., II CZ 67/68, OSNC 1968/11/197.

⁴²² Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 128.

⁴²³ Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 16 marca 1970 r., III CZP 112/69, OSNCP 1971, poz. 1.

rozwiązania umowy dożywocia⁴²⁴. Uznał też, że pozbawienie następców prawnych dożywotnika uprawnienia do rozwiązania umowy dożywocia w przypadku, gdy zobowiązany odmówił utrzymania dożywotnika bądź dopuścił się jego zabójstwa, jest niemoralne, bezprawne i aspołeczne⁴²⁵.

Prawo żądania rozwiązania umowy dożywocia z przyczyn nieprawidłowych stosunków, które powstały między dożywotnikiem a nabywcą nieruchomości, z tych samych przyczyn, co w odniesieniu do spadkobierców dożywotnika, nie przechodzi na spadkobierców zobowiązanego. Oczywiście z uwagi na fakt, że obowiązki wynikające z umowy dożywocia wchodzi do spadku po zobowiązanym, ograniczenie to nie dotyczy możliwości wystąpienia przez spadkobierców zobowiązanego z roszczeniem o rozwiązanie umowy dożywocia z przyczyn nieprawidłowych stosunków występujących między spadkobiercami zobowiązanego a dożywotnikiem.

W przeciwieństwie do roszczenia o zmianę świadczeń dożywczych na rentę, w odniesieniu do rozwiązania umowy dożywocia, wzajemność umowy dożywocia, zasada równego traktowania stron umowy oraz doniosłość skutków rozwiązania dożywocia powodują, że nie bez znaczenia pozostaje przyczyna wytworzenia się między stronami stosunku dożywocia relacji, które wyłączają możliwość pozostawania ze sobą w bezpośredniej styczności. Na tym tle judykatura wypracowała stosunkowo jednolity pogląd, zgodnie z którym za nieuzasadnione uważa się żądanie rozwiązania dożywocia zgłoszone przez dożywotnika w sytuacji, gdy przyczyna negatywnych relacji między dożywotnikiem i zobowiązanym wynika z postawy dożywotnika⁴²⁶. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że cechą wspólną sytuacji określanych mianem „szczególnych okoliczności”, których ziszczenie się przemawia za zastosowaniem instytucji rozwiązania umowy, jest „krzywdzenie dożywotnika, agresja i zła wola po stronie kontrahenta – nabywcy nieruchomości”. Jeśli zaś trudna sytuacja życiowa, w której znalazł się dożywotnik, jest wynikiem przede wszystkim jego własnej postawy, odrzucania świadczeń ze strony zobowiązanego i kontaktu z nim, przyjmuje się, że takie zachowanie nie może być premiowane możliwością skutecznego żądania rozwiązania umowy dożywocia. Odnosi się to także do sytuacji, w której przyczyny niemożności realizacji umowy na pierwotnych zasadach leżą jedynie po stronie tego kontrahenta, który występuje z żądaniem z art. 913 § 2 k.c., i gdy motywacja, którą się on

⁴²⁴ M. Niedośpiał, *Glosa do wyroku SN z dnia 1 kwietnia 1998 r.*, II CKN 671/97, PiP 2000, z. 1, s. 108.

⁴²⁵ *Ibidem*.

⁴²⁶ Orzeczenie SN z dnia 26 marca 1965 r., III CR 28/65, OSNC 1965, Nr 10, poz. 176; wyrok SN z dnia 9 kwietnia 1997 r., III CKN 50/97, OSNC 1997 Nr 9, poz. 133.

kieruje, nie zasługuje na ochronę prawną⁴²⁷. Jak słusznie wskazał SN w wyroku z dnia 9 kwietnia 1997 r., uznanie za „wyjątkowy wypadek” negatywnych relacji między stronami stosunku dożywocia wywołanych zachowaniem dożywotnika „kolidowałoby z umownym charakterem stosunku dożywocia, pozostawiałoby bowiem jednej tylko stronie pełną swobodę doprowadzenia do rozwiązania umowy”. Nie można bowiem zapominać, że umowa dożywocia wywiera skutki także wobec drugiej strony stosunku zobowiązaniowego – nabywcy nieruchomości, która niejednokrotnie podporządkowuje stosunkowi dożywocia całokształt planów życiowych. Dopóki zatem zobowiązany wykazuje gotowość i wolę wykonywania obowiązków wynikających z umowy dożywocia, nie dając podstaw do rozwiązania umowy dożywocia, winien on mieć zapewnioną pewność swojej sytuacji prawnej. Pogląd ten znajduje potwierdzenie także w aktualnym orzecznictwie SN. W tym zakresie należy chociażby wskazać na wyrok z dnia 15 lipca 2010 r., w którym potwierdzono dominujące w orzecznictwie stanowisko, że charakter umowy dożywocia wyłącza możliwość jej rozwiązania, gdy przyczyna złych stosunków między stronami, manifestująca się całkowitym zerwaniem więzi osobistej z dożywotnikiem, leży wyłącznie po stronie dożywotnika⁴²⁸.

W judykaturze, jak i wśród przedstawicieli doktryny można spotkać także pogląd przeciwny, wskazujący na brak korelacji między możliwością rozwiązania dożywocia a okolicznością zawinienia występującą po stronie podmiotu żądającego wydania takiego rozstrzygnięcia. Stanowisko takie wyraziła chociażby E. Skowrońska-Bocian wskazując, że przyczyny, które doprowadziły do powstania wyjątkowo konfliktowej sytuacji, są obojętne⁴²⁹. Podstawą tego poglądu jest literalna wykładnia treści art. 913 k.c., która nie uzależnia uwzględnienia określonych w nim roszczeń od ustalenia, czy przyczyny powodujące niemożność pozostawania stron w bezpośredniej bliskości obciążają zobowiązanego, na co wprost wskazuje użycie w § 1 określenia „z jakichkolwiek powodów”⁴³⁰. Tym niemniej podejmując się oceny przedstawionych poglądów, należy przychylić się do stanowiska, zgodnie z którym dokonując oceny stanu faktycznego pod kątem ziszczenia się przesłanek z art. 913 k.c., należy badać przyczynę powstania relacji uniemożliwiających stronom pozostawanie ze sobą w bezpośredniej styczności. Nie może być to kryterium rozstrzygające o braku zasadności

⁴²⁷ Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 4 października 2013 r., I ACa 1037/13, LEX nr 1416504.

⁴²⁸ Wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 32/10, LEX nr 885022; podobnie wyrok SA w Gdańsku z dnia 15 maja 2015 r., I ACa 899/14, LEX nr 1740592.

⁴²⁹ E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, s. 904. W ten sam sposób: wyrok SA w Lublinie z dnia 5 grudnia 1996 r., I ACa 12/96, LEX nr 32345.

⁴³⁰ Wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 645/04, LEX nr 277105.

roszczenia o rozwiązaniu umowy dożywocia. Sąd, rozstrzygając zasadność roszczenia o rozwiązanie umowy dożywocia, powinien bowiem dokonać oceny całokształtu okoliczności sprawy, stosunków osobistych i majątkowych stron umowy, a także zbadać społeczno-gospodarczy interes rozwiązania umowy. Z tego też względu analiza stanu faktycznego w oparciu o wskazane kryteria może prowadzić do rozwiązania umowy, pomimo że ze stosownym roszczeniem wystąpił podmiot ponoszący odpowiedzialność za wytworzenie się stosunków uniemożliwiających pozostawienie zobowiązanego i dożywotnika w bezpośredniej styczności. Rolą sądu jest jednak zbadanie, czy wytworzenie się złych relacji między stronami nie stanowi celowego działania strony ukierunkowanego na osiągnięcie zamiaru, jakim jest rozwiązanie umowy dożywocia. W takim bowiem przypadku trudno uznać relacje wytworzone między stronami, które uniemożliwiają im pozostawanie w bezpośredniej styczności, za „wyjątkowy przypadek”. Zajęcie przeciwnego stanowiska prowadziłoby do sytuacji, w której strona posiadałaby „swobodę” w doprowadzeniu do rozwiązania umowy.

Dokonując analizy instytucji rozwiązania umowy dożywocia należy także wspomnieć o przesłankach, których wystąpienie warunkuje możliwość jej zastosowania. Kluczowe znaczenie dla instytucji rozwiązania umowy dożywocia odgrywa treść art. 913 k.c. Obowiązująca zasada swobody umów i ich trwałości (*pacta sunt servanda*) powiązana z ogólnym postulatem stabilności obrotu prawnego nie pozwalają na rozszerzającą wykładnię normy zawartej w art. 913 k.c.

Z jednej strony dyspozycja art. 913 § 1 k.c. wymaga, aby doszło do zaistnienia okoliczności wyłączających możliwość pozostawania przez strony w stosunku dożywocia ze sobą w bezpośredniej styczności. Ustawodawca uzależnia zatem możliwość rozwiązania umowy dożywocia od wytworzenia się między stronami umowy dożywocia niewłaściwego układu stosunków osobistych, szeroko omówionych w poprzednim rozdziale. Z drugiej strony w treści art. 913 § 2 k.c. dodatkowo wymaga się, aby niewłaściwy układ stosunków dotyczył sytuacji wyjątkowych, co stanowi warunek konieczny rozwiązania dożywocia.

Z uwagi na liczną grupę możliwych stanów faktycznych, a także posłużenie się przez ustawodawcę nieostrym pojęciem „wypadek wyjątkowy”, o którym mowa w przytoczonym przepisie, nie ma możliwości wyczerpującego przedstawienia wszelkich przykładów, które mogą wypełniać dyspozycję art. 913 § 2 k.c., co z kolei stawia przed judykaturą ważne zadanie wyważonej i uwzględniającej słuszne interesy obu stron wykładni tego pojęcia. Wyjątkowość sytuacji umożliwiających rozwiązanie umowy dożywocia oznacza zatem potrzebę indywidualnej oceny każdego stanu faktycznego dokonywanej w warunkach ścisłej

analizy obowiązującego prawa. Sąd dokonuje zatem oceny stanu faktycznego z uwzględnieniem okoliczności danego przypadku, w oparciu o całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, mając możliwość poznania genezy zaistniałego między stronami konfliktu, ustalenia, czy w ściśle określonych okolicznościach istnieją podstawy do rozwiązania umowy dożywocia. Jak słusznie wskazał SA w Białymstoku, naganność zachowań zobowiązanego należy oceniać w kontekście ukształtowanych i zaakceptowanych relacji łączących strony nie tylko po dacie zawarcia umowy, ale również w okresie wcześniejszym⁴³¹. Może prowadzić to do ustalenia, że specyfika wzajemnych relacji w konkretnej sytuacji jest możliwa do akceptacji i dopuszczalna, a w innej należy je traktować jako niewskazane i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego⁴³².

Dla pełniejszego obrazu analizowanych kwestii należy wskazać na przypadki, które najczęściej można spotkać w orzecznictwie sądów powszechnych, potwierdzające wytworzenie się między stronami umowy dożywocia wzajemnych relacji, których zaistnienie prowadzi do rozwiązania umowy dożywocia. Za „wyjątkowość wypadku”, objętego hipotezą art. 913 § 2 k.c., uważa się przede wszystkim akty związane z krzywdzeniem dożywotnika, agresją wobec dożywotnika, a także złą wolą po stronie nabywcy nieruchomości. Wśród tej kategorii zachowań, które prowadzą do wytworzenia się między stronami niekorzystnych, niemożliwych do przewyciężenia relacji, najczęściej wskazuje się na intensywne awantury między stronami umowy dożywocia, niejednokrotnie połączone z naruszaniem nietykalności cielesnej stron, usuwanie dożywotnika z domu wbrew obowiązkowi przyjęcia go i traktowania jako domownika, niszczenie jego rzeczy, poniżanie godności osobistej⁴³³.

W orzecznictwie słusznie wskazuje się, że pojęcie „wyjątkowy wypadek” swoim zakresem obejmuje nie tylko sytuacje nacechowane typową agresją wśród stron stosunku dożywocia⁴³⁴. W określonych przypadkach za „wyjątkowy wypadek” można uznać także pozostawienie dożywotnika bez opieki i bez świadczeń, całkowite zaprzestanie wywiązywania się z obowiązków wobec dożywotnika, wynikających z łączącej strony umowy, w sytuacji, gdy dożywotnik podejmował działania zmierzające do poprawy wzajemnych relacji, porzucenie nieruchomości bez zamiaru powrotu, zamieszkanie

⁴³¹ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 22 stycznia 2014 r., I ACa 671/13, LEX nr 1425373.

⁴³² *Ibidem*.

⁴³³ Wyrok SN z dnia 9 kwietnia 1997 r., III CKN 50/97, OSNC 1997/9/133.

⁴³⁴ Wyrok SN z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 645/04, LEX nr 277105.

zobowiązanego na stałe w innej miejscowości i zerwanie całkowitej więzi osobistej z dożywotnikiem⁴³⁵.

Zaliczenie rozpatrywanej przez sąd kategorii zachowań do pojęcia „wyjątkowego wypadku” wymaga dodatkowego zbadania, czy utrzymanie w obrocie prawnym łączącej strony umowy nie spowoduje, że podstawowa alimentacyjna funkcja umowy dożywocia w postaci zapewnienia dożywotnikowi dożywotniego utrzymania w zamian za przekazanie własności nieruchomości, będzie możliwa do zrealizowania. Na istotę tego zadania przy kwalifikacji rozpatrywanego stanu faktycznego do kategorii „wyjątkowego wypadku” wskazał SN w wyroku z dnia 9 maja 2008 r., który w poczynionych rozważaniach wyjaśnił, że uznanie danego wypadku za wyjątkowy, w rozumieniu art. 913 § 2 k.c., wymaga udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy inne środki, takie jak zasądzenie od zobowiązanych zaległych świadczeń lub zamiana świadczeń wynikających z dożywocia na rentę, nie zapewnią już dożywotnikowi dostatecznej ochrony⁴³⁶. Tym samym, gdy analiza rozpatrywanego przypadku prowadzi do stwierdzenia, że utrzymywanie stosunku dożywocia z uwagi na brak możliwości wypełnienia jego funkcji alimentacyjnej mija się z celem umowy albo gdy osiągnięcie tego celu nie jest możliwe ze względu na zaistnienie przeszkody o trwałych cechach, zachodzą podstawy do zakwalifikowania zaistniałego przypadku jako „wyjątkowego”, o którym stanowi art. 913 § 2 k.c.⁴³⁷ Przedstawione kryterium kwalifikacji określonych stanów faktycznych, jako kategorii „wyjątkowych wypadków”, jest istotne z punktu widzenia ochrony praw dożywotnika postrzeganej przez pryzmat alimentacyjnej funkcji umowy dożywocia. Nie każdy przypadek wzajemnych relacji wykluczających możliwość pozostawania w bezpośredniej styczności, połączony z brakiem możliwości wypełnienia świadczeń dożywotnich przez zobowiązanego, przybiera postać drastyczną w formie krzywdzenia, poniżania. Trudno jednak z tego powodu odmówić dożywotnikowi ochrony jego praw rozstrzygając o niemożliwości rozwiązania stosunku dożywocia. Stąd też należy postulować, aby sądy rozstrzygające sprawy o rozwiązanie umowy dożywocia, w przypadku, gdy stosunki między stronami nie przybierają charakteru drastycznego, brały także pod uwagę okoliczność, czy utrzymanie stosunku prawnego łączącego strony umowy zapewnia dożywotnikowi realną szansę na wyegzekwowanie od zobowiązanego zastrzeżonych na jego rzecz świadczeń, czyli wypełnienie funkcji alimentacyjnej zawartej

⁴³⁵ Por. Orzeczenie SN z dnia 20 czerwca 1968 r., II CR 236/68, OSP 1969, Nr 12, poz. 254.

⁴³⁶ Wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125; podobnie wyrok SN z dnia 25 marca 1999 r. III CKN 209/98, LEX nr 707899.

⁴³⁷ Wyrok SN z dnia 10 września 1982 r., III CRN 201/82, OSNC 1983/5-6/81.

umowy. Można przyjąć, że przykładem niewłaściwej kwalifikacji dokonanej przez sąd relacji łączącej zobowiązanych i dożywotnika, która nie uwzględnia omawianego kryterium przy ocenie „wyjątkowości wypadku”, jest orzeczenie sądowe wydane w stanie faktycznym, w którym zobowiązanymi z umowy dożywocia były małoletnie dzieci będące nabywcami nieruchomości obciążonej dożywociem w wyniku spadkobrania po śmierci ojca – nabywcy nieruchomości, w związku z jej przekazaniem przez jego rodziców w zamian za świadczenia rentowe. W omawianym stanie faktycznym dożywotnik pozostawał z matką małoletnich w głębokim konflikcie, powstałym na tle sprawy rozwodowej z ojcem małoletnich dzieci i następnym rodzinnym spraw sądowych związanych z władzą rodzicielską nad małoletnimi oraz ustaleniem kontaktów z nimi, który przejawiał się całkowitym zerwaniem kontaktów przez matkę małoletnich i w konsekwencji samych małoletnich z dożywotnikiem. Małoletnie dzieci nie posiadały żadnego majątku za wyjątkiem nabytej w wyniku spadkobrania nieruchomości obciążonej dożywociem. Na tle tak przedstawionego stanu faktycznego sąd rozpoznający sprawę o rozwiązanie umowy dożywocia wprawdzie uznał, że zaszłości rodzinne stron mają na tyle istotny wpływ na wzajemne relacje dożywotnika z matką małoletnich, a w konsekwencji z wnukami, że nie można oczekiwać od nich pozostawania we wzajemnej styczności, jednakże w sprawie nie zachodzi „wypadek wyjątkowy”. Wynika to z faktu, że między stronami, co do zasady, nie występuje jakikolwiek konflikt, ponieważ pozwani są małoletni, a po ich stronie trudno doszukać się złej woli nakierowanej na wyrządzenie dożywotnikowi krzywdy. W wyniku wydanego orzeczenia oddalającego powództwo o rozwiązanie umowy dożywocia, dożywotnik pozostał bez świadczeń dożywotnich. Ewentualna zamiana jego świadczeń na rentę nie przyniosłaby spodziewanego rezultatu ze względu na fakt, że egzekucja w stosunku do małoletnich byłaby bezskuteczna. Trudno zaś oczekiwać, aby dożywotnik domagał się zaspokojenia własnych potrzeb w wyniku egzekucji komorniczej skierowanej wobec nieruchomości, na której zamieszkuje.

Omówiony przykład obrazuje jak ważną rolę w ochronie praw dożywotnika odgrywa właściwa wykładnia pojęcia „wyjątkowego wypadku”, która w każdym przypadku musi być przeprowadzona w oparciu o indywidualnie ustalony stan faktyczny, ze szczególnym uwzględnieniem interesu dożywotnika. Na tle zaprezentowanego stanu faktycznego można postawić pytanie, czy obowiązująca regulacja art. 913 § 2 k.c. w sposób dostateczny chroni prawa dożywotnika. Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi twierdzącej. Połączenie możliwości rozwiązania umowy dożywocia z wystąpieniem okoliczności trwale wyłączającej pozostawanie stron w bezpośredniej styczności wynika wprost z familiarnego

charakteru umowy, w której wzajemne osobiste relacje stron i zaufanie odgrywają rolę pierwszoplanową. Trudno zatem doszukać się innej przesłanki, której wystąpienie w sposób bardziej przekonujący uzasadniałoby ingerencję w treść stosunku dożywocia. Z kolei posłużenie się przez ustawodawcę nieostrym pojęciem „wyjątkowego wypadku” z jednej strony uwzględnia możliwość wystąpienia różnorodnych stanów relacji stron stosunku dożywocia, a jednocześnie uwzględnia interes strony zobowiązanej, chroniąc trwałość stosunku dożywocia. W zakresie zasadności ochrony zobowiązanego w literaturze wskazuje się, że w przypadku ziszczenia się przesłanek przemawiających za zasadnością roszczenia opartego na treści art. 913 § 2 k.p.c., istnieje konieczność dodatkowego zbadania, czy względ na uzasadnione interesy drugiej strony stosunku dożywocia nie przeciwstawia się rozwiązaniu łączącej strony umowy dożywocia⁴³⁸. Wprawdzie instytucja rozwiązania umowy dożywocia została wprowadzona do regulacji umowy dożywocia w celu ochrony interesów dożywotnika, dokonując jednak oceny okoliczności konkretnego stanu faktycznego nie można w zupełności pominąć kwestii interesu zobowiązanego⁴³⁹. Wynika to z faktu, że rozwiązanie umowy dożywocia niejednokrotnie powoduje u zobowiązanego istotną zmianę jego sytuacji życiowej i gospodarczej. Dlatego też nie bez znaczenia dla dalszego bytu prawnego umowy dożywocia jest rozważenie uzasadnionego interesu strony zobowiązanej. Rozwiązanie umowy dożywocia powinno zatem nastąpić tylko gdy przy uwzględnieniu uzasadnionych interesów obu stron okoliczności wskazują, że rozwiązanie będzie stanowiło najbardziej odpowiedni sposób rozstrzygnięcia zaistniałego konfliktu. Oczywiście kryterium to nie może unicestwić alimentacyjnej funkcji dożywocia, która w wyniku braku rozwiązania umowy dożywocia doznałaby uszczerbku.

Tym samym ustawowe przesłanki warunkujące możliwość rozwiązania umowy dożywocia, co do zasady w sposób dostateczny chronią interesy obu stron umowy dożywocia. Ich prawidłowa wykładnia wymaga jednak rozważenia analizowanego przypadku poprzez pryzmat przedstawionych kryteriów oceny terminu „wyjątkowości wypadku”. Zbadanie spersonalizowanego stanu faktycznego przy zastosowaniu omówionych kryteriów jest zatem wystarczające do ochrony alimentacyjnej funkcji dożywocia, jak i interesów podmiotu zobowiązanego.

Rozwiązanie umowy dożywocia następuje wyłącznie w wyniku orzeczenia sądu powszechnego. Wyrok sądowy wywołuje skutek na przyszłość *ex nunc*. Z chwilą

⁴³⁸ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 627.

⁴³⁹ Por. Orzeczenie SN z dnia 19 stycznia 1950 r., Wa/C 233/49, PIP 1950, Nr 10, s. 152.

uprawomocnienia się wyroku wydanego w oparciu o art. 913 § 2 k.c. wygasa stosunek zobowiązaniowy łączący strony. Dyskusyjne jest natomiast zagadnienie skutku wyroku rozwiązującego umowę dożywocia. Część przedstawicieli doktryny opowiada się za stanowiskiem, że wyrok taki powoduje jednocześnie przeniesienie własności nieruchomości na dożywotnika⁴⁴⁰. Zwolennicy przeciwnego stanowiska wskazują, że wyrok rozwiązujący umowę dożywocia powoduje jedynie powstanie po stronie dożywotnika roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości⁴⁴¹.

Z kolei w orzecznictwie przyjmuje się, że rozwiązanie umowy dożywocia wywołuje zarówno skutek obligacyjny, jak i rzeczowy. W konsekwencji wygasają uprawnienia przysługujące dożywotnikowi, a zbywca nieruchomości – dożywotnik staje się ponownie właścicielem nieruchomości. Nabywca nieruchomości zobowiązany jest do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na jej zbywcę⁴⁴². Oba skutki orzeczenia rozwiązującego umowę dożywocia występują automatycznie i nie ma możliwości wydania orzeczenia uwzględniającego np. wyłącznie roszczenie co do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Wynika to z faktu, że wyrok sądowy rozwiązujący umowę dożywocia ma charakter konstytutywny i wywołuje nie tylko skutek obligacyjny, ale także skutek rzeczowy⁴⁴³. Uzasadnia to redakcja art. 913 § 2 k.c., który – w przeciwieństwie do treści art. 898 § 2 k.c. regulującego kwestię odwołania darowizny – nie nakazuje odpowiedniego stosowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Należy także wskazać, że zarówno skutek obligacyjny, jak i rzeczowy wywołują rozwiązanie umowy dożywocia, które powstało z mocy prawa na podstawie art. 8 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁴⁴⁴.

Wyrok rozwiązujący umowę dożywocia nie stanowi podstawy do żądania wydania nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego. W przypadku odmowy zwrotu nieruchomości na rzecz dożywotnika przysługuje mu roszczenie windykacyjne uregulowane w art. 222 § 1 k.c.⁴⁴⁵ Z. Policzekiewicz-Zawadzka wskazuje, że w tego typu sytuacjach w wyroku rozwiązującym umowę dożywocia pożądane jest zamieszczenie obowiązku

⁴⁴⁰ Dmowski, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości...*, s. 590; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 131.

⁴⁴¹ E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. 2, Warszawa 2011, s. 926.

⁴⁴² Wyrok SN z dnia 28 maja 1973 r., III CRN 118/73, OSNC 1974/5/93.

⁴⁴³ Por. uchwała SN z dnia 4 lipca 1997 r., III CZP 31/97, LEX nr 31294.

⁴⁴⁴ Ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych z dnia 26 października 1971 r., Dz.U. z 1971, nr 27, poz. 250 ze zm. Tak w uchwale SN z dnia 4 lipca 1997 r., III CZP 31/97, LEX nr 31294.

⁴⁴⁵ S. Dmowski, [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości...*, s. 590–591.

wydania nieruchomości przez zobowiązanego, co skutkuje tym, że w tym zakresie wyrok będzie podlegał egzekucji sądowej⁴⁴⁶. Odmowa zwrotu nieruchomości dożywotnikowi powoduje powstanie po jego stronie roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jak i zwrot uzyskanych pożytków.

Nieruchomość powinna być zwrócona w stanie, w jakim znajdowała się w chwili orzeczenia o rozwiązaniu umowy dożywocia. W celu ustalenia stanu nieruchomości i daty wymagalności roszczenia o zwrotne przeniesienie własności nieruchomości, w każdym przypadku należy odwoływać się do daty uprawomocnienia się wyroku. Skutek orzeczenia rozwiązującego umowę dożywocia powoduje na przyszłość, że na dożywotniku nie spoczywa obowiązek zwrotu otrzymanych świadczeń, nie przysługuje mu także roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Z kolei zbywca nieruchomości nie jest obowiązany do zwrotu pożytków uzyskanych z uprzednio otrzymanej nieruchomości, nie odpowiada także za ewentualne zmniejszenie majątku. Natomiast w przypadku, gdyby nabywca nieruchomości poczynił nakłady na nieruchomość będąc jej właścicielem, a wykonane nakłady powodowałyby wzrost jej wartości, przysługuje mu roszczenie o ich zwrot. W takim przypadku nabywca nieruchomości posiada wobec dożywotnika roszczenie oparte na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c. i nast.).

Orzeczenie o rozwiązaniu umowy dożywocia może zostać wydane jedynie w drodze uwzględnienia powództwa. Z jednej strony oznacza to, że rozpoznając sprawę o rozwiązanie umowy o dożywocie, w przypadku nie ziszczenia się przesłanek rozwiązania umowy, sąd orzekający w sprawie, wbrew woli powoda, nie może orzec o jej zamianie na rentę. Z drugiej strony, orzekając w sprawie o zamianie świadczeń dożywotnich na rentę, gdy spełnieniu uległy przesłanki rozwiązania umowy, sąd nie może orzec o jej rozwiązaniu⁴⁴⁷. Jak słusznie zauważył SN w wyroku z dnia 18 lutego 1969 r., roszczenie, o którym mowa w art. 913 § 1 k.c., jest roszczeniem innym niż roszczenie określone w art. 913 § 2 k.c.⁴⁴⁸ Nie można zatem przyjąć, że żądanie zamiany dożywocia na rentę stanowi jedynie wyraz mniejszego roszczenia od roszczenia o rozwiązanie umowy o dożywocie. Roszczenie z art. 913 § 2 k.c. dotyczy rozwiązania umowy o dożywocie, natomiast roszczenie z art. 913 § 1 k.c. zmiany treści prawa wynikającego z umowy o dożywocie. Oba roszczenia charakteryzują się odmiennymi przesłankami, inne są też podmioty legitymowane do ich dochodzenia.

⁴⁴⁶ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 131–132.

⁴⁴⁷ Wyrok SN z dnia 18 lutego 1969 r., II CR 94/69, OSNC 1969, Nr 12, poz. 225.

⁴⁴⁸ *Ibidem*.

W literaturze wskazuje się także, że niejednokrotnie oddalenie powództwa o rozwiązanie umowy o dożywocie może być dla dożywotnika rozstrzygnięciem bardziej korzystnym niż zastosowanie wbrew jego woli zamiany świadczeń dożywotnich na rentę bądź zamiana świadczeń *in natura* na świadczenia pieniężne⁴⁴⁹. Przyjęte założenie odpowiada także treści przepisów procedury cywilnej. Zgodnie z dyspozycją art. 321 § 1 k.p.c., z wyjątkiem wypadków określonych w § 2 tegoż artykułu, przedmiotem rozstrzygnięcia sądu nie mogą być roszczenia, które nie były objęte żądaniem powoda. Ograniczenia wynikające z zasady określonej w art. 321 § 1 k.p.c. obowiązują przy wszystkich rodzajach powództwa. Znajduje on zatem zastosowanie także w odniesieniu do powództw o ukształtowanie prawa. Tym samym gdy w przypadku braku ziszczenia się przesłanek uzasadniających rozwiązanie umowy o dożywocie okoliczności sprawy wskazują na konieczność zamiany świadczeń dożywotnich na rentę, sąd oddali powództwo.

Odnosząc się do kwestii zmiany i rozwiązania umów zbliżonych do polskiej instytucji dożywocia należy zauważyć, że zgodnie z regulacją k.c. ros. w przypadku zaistnienia sporu pomiędzy stronami umowy dożywotnich świadczeń wraz utrzymaniem w zakresie sposobu realizacji zastrzeżonych świadczeń, stronom przysługuje prawo wystąpienia na drogę postępowania sądowego. Jeżeli warunki umowy nie pozwalają na rozstrzygnięcie sporu, sąd jest uprawniony do kierowania się zasadami dobrych obyczajów i doświadczenia życiowego (art. 602 k.c. ros.).

Co do zasady, umowa dożywotnich świadczeń wraz z utrzymaniem ustaje z chwilą śmierci przyjmującego czynsz - dożywotnika. Ponadto istnieje możliwość rozwiązania umowy przez strony w drodze stosownego porozumienia. W dyspozycji art. 605 k.c. ros., odmiennie od regulacji prawa polskiego, przewidziano prawo jednostronnego rozwiązania umowy w przypadku, gdy dochodzi do istotnego naruszenia przez płatnika renty – zobowiązanego, obowiązków wynikających z umowy. Ze względu na osobisty charakter umowy powiązany z wzajemnymi relacjami stron, za istotne naruszenie umowy przyjmuje się np. przemoc psychiczną, czy też obraźliwy stosunek płatnika do odbiorcy czynszu pozostającego od niego w finansowej zależności⁴⁵⁰. W przypadku jednostronnego rozwiązania umowy odbiorcy czynszu przysługuje roszczenie o zwrot własności przeniesionej nieruchomości lub zapłatę ceny wykupu, na warunkach określonych w art. 594 k.c. ros.

⁴⁴⁹ S. Buczkowski, [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz...*, t. 2, s. 1767.

⁴⁵⁰ Zob. A. A. Gonczarow (red.), *Kratkij kommentarij...*, s. 108 i n.

Zgodnie z jego treścią pierwszeństwo przy określaniu ceny wykupu mają postanowienia umowne. Gdy umowa nie wskazuje na cenę wykupu, stanowi ona równowartość rocznej sumy świadczeń rentowych. Jeśli zaś przekazanie nieruchomości zostało dokonane bezpłatnie, na cenę wykupu składają się oprócz równowartości rocznej sumy świadczeń rentowych także wartość nieruchomości określona zgodnie z art. 424 k.c. ros. W wyniku rozwiązania umowy płatnik czynszu nie jest uprawniony do domagania się zwrotu kosztów poniesionych w związku z realizacją umowy (art. 605 k.c. ros.).

W doktrynie prawa włoskiego z uwagi na kwalifikację renty alimentacyjnej jako umowy nienazwanej, w przypadku niewywiązywania się dłużnika z obowiązku spełniania świadczeń dożywotnich, dopuszczalne jest powództwo w oparciu o art. 1453 k.c. włos. o rozwiązanie umowy według przepisów ogólnych, wykluczone dla renty dożywotniej przewidzianej w art. 1872-1881 k.c. włos.⁴⁵¹

3. Sądowa zmiana treści stosunku dożywocia

Zaprezentowane dotychczas rozwiązania prawne związane ze zmianą i rozwiązaniem stosunku dożywocia charakteryzuje jedna wspólna przesłanka określona w art. 913 § 1 k.c. Jest nią sfera wzajemnych relacji między nabywcą nieruchomości i dożywotnikiem, którą dodatkowo poddaje wartościowaniu i uzależnia możliwość ingerencji w łączący strony stosunek obligacyjny od wytworzenia się z jakichkolwiek powodów między stronami dożywocia takich stosunków, że nie można wymagać od nich, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności. Rozwiązanie umowy dożywocia zostało dodatkowo uzależnione od wyjątkowości zaistniałych okoliczności. Obok wąsko zakreślonych przesłanek umożliwiających ingerencję sądu w stosunek obligacyjny, w sposób znaczny zostały także ograniczone kompetencje sądu. Jak już wskazano w części pracy związanej ze zmianą i rozwiązaniem umowy dożywocia, sąd jest władny jedynie do zamiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na rentę, której wysokość musi odpowiadać wartości tych uprawnień, w szczególnych okolicznościach do rozwiązania umowy. Stąd też nawet zastosowanie rozszerzającej wykładni art. 913 § 1 k.c., zgodnie

⁴⁵¹ Nocella, *Il contracto di rendita vitalizia e di vitalizio assistenziale. Lessico dir. Famiglia*, Centro st. Giuridici Sulla persona, Roma 2000, fasc. 3.

z którą przyczyną zasądzenia renty mogą być zaburzenia nie tylko we współżyciu stron, nie daje podstaw do innej zmiany stosunku dożywocia⁴⁵².

W oparciu o przedstawioną regulację należy stwierdzić, że możliwość ingerencji w stosunek dożywocia łączący strony została w istotny sposób ograniczona. W literaturze zwraca się uwagę, że regulacja ta jest niewystarczająca⁴⁵³. Podnosi się, że nie uwzględnia ona możliwości przede wszystkim ingerencji w treść łączącego strony stosunku obligacyjnego, który w założeniu powinien charakteryzować się długim okresem obowiązywania. Towarzyszące temu procesy, niejednokrotnie niezależne od żadnej ze stron, jak chociażby starzenie się dożywotnika, choroba nabywcy nieruchomości, niejako wymuszają obiektywną konieczność zmiany treści stosunku dożywocia. W przypadku poprawnych relacji między stronami dożywocia, w ramach swobody umów, mogą one samodzielnie dostosować treść łączącej je umowy do nowych okoliczności, prowadząc w ten sposób do modyfikacji uprzednio uregulowanych obowiązków wobec dożywotnika. Odmienne sytuacja przedstawia się, gdy strony nie są w stanie samodzielnie wprowadzić modyfikacji w łączący je stosunek obligacyjny, a jednocześnie łączące ich relacje osobiste nie wypełniają dyspozycji art. 913 k.c. bądź też ograniczone kompetencje sądu nie są w stanie doprowadzić do oczekiwanego przez strony ponownego uregulowania łączących je stosunków. W tym zakresie obowiązujące regulacje art. 913 i 914 k.c. należy postrzegać jako mało elastyczne, nie dające możliwości zamiany treści stosunku dożywocia. Szczególnie gdy umowa dożywocia rozpatrywana jest przez pryzmat jej funkcji alimentacyjnej, której prawidłowa realizacja wymaga zapewnienia dożywotnikowi niezbędnych środków utrzymania, dostosowanych do jego warunków osobistych w trakcie obowiązywania całej umowy dożywocia, a nie tylko w okresie następującym po zawarciu umowy. Przed koniecznością modyfikacji treści umowy dożywocia, w szczególności z punktu widzenia dożywotnika, w znacznym zakresie chroni właściwa redakcja umowy dożywocia już na etapie jej zawierania, o czym była mowa w części pracy poświęconej treści umowy dożywocia. Stąd też problem modyfikacji treści umowy dożywocia, przede wszystkim z perspektywy interesu dożywotnika, jest niezauważalny, gdy umowa dożywocia określa obowiązki nabywcy nieruchomości w sposób generalny, przenosząc treść art. 908 k.c. bądź dostosowując ją do indywidualnych potrzeb uprawnionego. Wynika to z faktu, że w przypadku ogólnego

⁴⁵² Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 135.

⁴⁵³ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 629.

obowiązku, np. zapewnienia opieki, mieści się zarówno pomoc ze strony zobowiązanego w odbyciu kontrolnej wizyty, jak i świadczenia z uwagi na przewlekłą chorobę dożywotnika.

Twierdzenie o niedostosowaniu obowiązującej regulacji do zmiany treści umowy dożywocia nabiera szczególnego znaczenia, gdy obowiązki nabywcy nieruchomości względem dożywotnika zostały określone w naturze w sposób szczegółowo określający ich ilość oraz rodzaj (np. 10 kwintali żyta, 4 kwintale ziemniaków, 1 tona węgla). W takiej sytuacji oczywiste jest, że wraz z upływem czasu określone szczegółowo co do rodzaju, jak i ilości świadczenia dożywotnie, które są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania dożywotnika, mogą ulegać zmianie. Mając na uwadze alimentacyjny charakter umowy dożywocia trudno sobie wyobrazić jej prawidłowe funkcjonowanie w niezmienionej postaci⁴⁵⁴. W takich przypadkach regulacja ustawowa zamiany i rozwiązania umowy dożywocia nie chroni w sposób dostateczny interesów zarówno dożywotnika, jak i zobowiązanego. Powoduje to konieczność dokonania analizy obowiązujących rozwiązań prawnych, które pozwolą na sądową modyfikację treści umowy dożywocia w trakcie jej trwania z uwagi na wystąpienie nowych okoliczności.

W literaturze wskazuje się na możliwość oparcia roszczeń dotyczących modyfikacji wykonania zobowiązań wynikających z dożywocia, przede wszystkim przez nabywcę nieruchomości, o dyspozycję art. 5 k.c. Wprawdzie ochrona jaką daje instytucja nadużycia prawa podmiotowego jest niewystarczająca, gdy w interesie wnoszącego roszczenie leży zmiana treści umowy dożywocia – zastosowanie art. 5 k.c. nie może prowadzić do wygaśnięcia w całości lub części obowiązków dłużnika i wydania konstytutywnego orzeczenia⁴⁵⁵ – nie może jednak prowadzić do złagodzenia części obowiązków właściciela nieruchomości ze względu na np. występujące przemijające przeszkody. W określonych przypadkach może to skutkować oddaleniem powództwa o zaległe świadczenia lub prowadzić do miarkowania świadczeń⁴⁵⁶. Rozstrzygnięcie takie jest dopuszczalne szczególnie wtedy, gdy dożywotnik wykonuje przysługujące mu prawa w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa⁴⁵⁷.

Do umowy dożywocia zastosowanie znajduje także ogólna klauzula *rebus sic stantibus* uregulowana w art. 357¹ k.c., dająca możliwość oznaczenia sposobu wykonania zobowiązania, wysokości świadczenia lub nawet rozwiązania umowy w przypadku

⁴⁵⁴ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Glosa do uchwały SN z dnia 03 lutego 1984 r., III CZP 76/83*, OSPiKA 1985, poz. 29, s. 69.

⁴⁵⁵ *Ibidem*.

⁴⁵⁶ Uchwała SN z dnia 3 lutego 1984 r., III CZP 76/83, OSP 1985, Nr 2, poz. 29.

⁴⁵⁷ Uchwała SN z dnia 6 lutego 1969 r., III CZP 130/68, OSNC 1969, Nr 11, poz. 192.

zaistnienia nadzwyczajnej zmiany stosunków. Jednak z uwagi na fakt, że jego zastosowanie uzależnione jest od wystąpienia nadzwyczajnej zmiany stosunków, nie może być on podstawą zmiany treści stosunku dożywocia wynikających ze zmian możliwych do przewidzenia, wynikających ze zmiany stosunków wywołanych chociażby upływem czasu. W literaturze wskazuje się także, że nadzwyczajna zmiana stosunków ze swej istoty nie może mieć charakteru indywidualnego, tj. dotyczyć osobistej sfery strony (np. choroba samej strony lub członka jej rodziny, pożar siedliska)⁴⁵⁸. Stąd też dyspozycja art. 357¹ k.c. w zakresie umowy dożywocia ma niewielkie znaczenie praktyczne, aczkolwiek w sytuacjach nadzwyczajnych może stanowić podstawę orzekania w zakresie stosunku dożywocia.

Z. Radwański wskazuje na nieograniczoną do werbalnego rozumienia tekstu wykładnię oświadczeń woli stron umowy dożywocia (art. 65 k.c.), jako środek prowadzący do adaptacji postanowień umowy dożywocia do nowych okoliczności wywołanych zmianą stosunków⁴⁵⁹. Przeprowadzona w ten sposób wykładnia zapisów umowy dożywocia, oparta na badaniu celu i zgodnego zamiaru stron, a zatem z uwzględnieniem alimentacyjnego celu umowy zmierzającego przede wszystkim do zapewnienia dożywnikowi spokojnej starości, pozwala, wprawdzie w niewielkim zakresie, na modyfikację istniejących zapisów umownych poprzez dostosowanie uprawnień z nich wynikających do zaistniałej nowej sytuacji. W literaturze jako przykład zastosowania tego typu wykładni podaje się zamianę prawa do żywienia realizowanego w postaci dostarczania produktów do przygotowania posiłków w prawo do dostarczania pożywienia w gotowej postaci⁴⁶⁰.

W części pracy poświęconej zamianie świadczeń dożywniczych na rentę wskazana została możliwość podwyższenia wysokości przyznanego świadczenia rentowego w oparciu o dyspozycję art. 907 § 2 k.c. Nie powtarzając tego ponownie, należy jedynie wskazać, że stanowi to kolejny sposób zmiany treści stosunku dożywocia w oparciu o regulacje prawne nie odnoszące się bezpośrednio do umowy dożywocia. Pozwala to na właściwe ukształtowanie świadczenia rentowego w sposób pozwalający na pełnienie funkcji alimentacyjnej, w przypadku gdy pieniężna renta traci na wartości wskutek inflacji. W orzecznictwie wskazuje się także, że zmiana wysokości renty jest dopuszczalna również w przypadku zmiany zakresu poszczególnych świadczeń uzależnionych od potrzeb uprawnionego⁴⁶¹.

⁴⁵⁸ P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek (red.), P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 616.

⁴⁵⁹ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 629.

⁴⁶⁰ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Glosa do uchwały...*, s. 68.

⁴⁶¹ Uchwała SN z dnia 18 maja 1978 r., III CZP 29/78, OSN 1979, Nr 1-2, poz. 22.

Natomiast Z. Policzekiewicz-Zawadzka wskazuje na możliwość modyfikacji treści umowy dożywocia w oparciu o art. 354 k.c.⁴⁶² Prezentowane jest tu stanowisko, że w oparciu o dyrektywę art. 354 k.c. istnieje możliwość znalezienia takiego rozwiązania w drodze postępowania sądowego, które pozwoli na zgodne z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym celem zobowiązania uwzględnienie interesów obu stron stosunku dożywocia⁴⁶³. Jak słusznie zauważa jednak Z. Radwański, formułowanie roszczeń z wykorzystaniem art. 354 k.c. otwiera skromne perspektywy modyfikacji treści prawa dożywocia z uwagi na fakt, że powołany przepis odnosi się nie do treści, lecz do wykonania zobowiązań⁴⁶⁴.

Zdaniem Z. Policzekiewicz-Zawadzkiej w ściśle określonych przypadkach dopuszczalne byłoby także skorzystanie z dyspozycji art. 388 k.c. Dotyczy to sytuacji, gdy zobowiązany zawarł niekorzystną umowę dożywocia w związku z wykorzystaniem przez dożywotnika jego przymusowego położenia⁴⁶⁵.

Z kolei B. Lackoroński poddał analizie możliwość stosowania do umowy dożywocia art. 493 § 1 i art. 495 § 1 k.c., dotyczących niemożliwości następczej świadczenia wzajemnego będącego przedmiotem świadczenia z umowy dożywocia⁴⁶⁶. W jego ocenie dopuszczenie możliwości zastosowania następczej niemożliwości świadczeń mogłoby powodować wyłączenie możliwości domagania się rozwiązania umowy dożywocia w oparciu o art. 913 § 2 k.c. Wynika to z faktu, że wygaśnięcie w pełnym zakresie roszczeń dożywotnika w związku z ich niemożliwością następczą może prowadzić do wygaśnięcia umowy dożywocia. Należy bowiem mieć na uwadze, że prawa dożywotnika z reguły stanowią jedyne zobowiązania wynikające z łączącego strony stosunku prawnego, albowiem roszczenia zobowiązanego z umowy dożywocia w większości przypadków wygasają już w dniu zawarcia umowy w wyniku przeniesienia na dożywotnika własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia.

Zaprezentowana analiza możliwości zmiany treści stosunku dożywocia proponowana przez przedstawicieli doktryny, jak i znajdująca swoje odzwierciedlenie w judykaturze pozwala stwierdzić, że obowiązująca regulacja prawna nie zawiera rozwiązań prawnych pozwalających na modyfikację stosunku dożywocia w trakcie jego trwania z przyczyn nie należących do sfery więzi osobistej. Przedstawione warianty modyfikacji treści dożywocia

⁴⁶² Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 135; *Idem*, *Glosa do uchwały...*, s. 69–70.

⁴⁶³ *Idem*, *Glosa do uchwały...*, s. 70.

⁴⁶⁴ Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 630.

⁴⁶⁵ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Glosa do uchwały...*, s. 71.

⁴⁶⁶ B. Lackoroński, *Analiza praktyki sądowej...*, s. 138.

dają możliwość ingerencji w stosunek dożywocia w niewielkim zakresie, jak chociażby za pomocą wykładni oświadczeń woli, bądź są możliwe jedynie w przypadku nadzwyczajnej zmiany stosunków, np. klauzuli *rebus sic stantibus*. Natomiast w odniesieniu do zmian jakie wymusza codzienne życie, wynikających ze zwykłej zmiany stosunków, nie ma stosownej regulacji ustawowej. Praktyczne znaczenie wskazanego problemu nie wydaje się jednak na tyle donośne, aby wymagało wprowadzenia stosownych zmian ustawowych. Wynika to z faktu, że aktualizuje się ono jedynie w przypadku świadczeń dożywotnich określonych ilościowo i rodzajowo. W pozostałych przypadkach dożywotnik, gdy zobowiązany nie wykonuje zobowiązania umownego w sposób zaspakajający aktualne potrzeby dożywotnika, może wystąpić z roszczeniem o wykonanie świadczeń zaległych, w trakcie którego dożywotnik zobowiązany będzie do wykazania aktualnych, nie zrealizowanych świadczeń. Oczywiście konkretne świadczenia, których może dochodzić dożywotnik, nie będą mogły wyrażać dowolnie artykułowanych jego życzeń, lecz powinny mieć jedynie na celu poprawę efektywności funkcji alimentacyjnej dożywocia związanej z zapewnieniem dożywotnikowi dożywotniego utrzymania w ramach uprzednio zakreślonych uprawnień dożywotnich. Z kolei zobowiązany, dążąc do ograniczenia obciążających go zobowiązań, będzie uprawniony do powoływania się na dyspozycję art. 5 k.c., 65 k.c. czy też 354 k.c.

4. Przejście własności nieruchomości i jego wpływ na treść umowy dożywocia

W praktyce najczęściej spotykanym sposobem przejścia własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia jest jej sprzedaż przez zobowiązanego z umowy dożywocia. Zgodnie z obowiązującą regulacją umowy dożywocia sam fakt przeniesienia własności nieruchomości, co do zasady nie ma żadnego wpływu na zakres uprawnień dożywotnika. Wynika to z faktu, że nabywca nieruchomości wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki zbywcy nieruchomości, w tym wszelkie obowiązki jakie wynikają z łączącej dożywotnika ze zbywcą nieruchomości umowy dożywocia⁴⁶⁷. Na podstawie art. 910 § 2 k.c. dalszy nabywca nieruchomości obciążonej prawem dożywocia staje się odpowiedzialny wobec dożywotnika rzeczowo, a za roszczenia, które stały się wymagalne po przejściu własności nieruchomości, ponosi także odpowiedzialność osobistą i zwalnia w tym zakresie dotychczasowego zobowiązanego⁴⁶⁸. Należy przy tym podkreślić, że zgodnie z art. 7 pkt 2 u.k.w.h. nabywcy

⁴⁶⁷ Wyrok SN z dnia 20 czerwca 1968 r., II CR 236/68, OSP 1969, Nr 12, poz. 254.

⁴⁶⁸ B. Lackoroński, *Analiza praktyki sądowej...*, s. 144.

nieruchomości w zakresie wstąpienia w obowiązki wynikające z łączącej strony umowy dożywocia nie chroni domniemanie rękojmi ksiąg wieczystych – rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko prawu dożywocia. W związku z tym brak wiedzy nabywcy nieruchomości o obciążeniu nabywanej przez niego własności nieruchomości pozostaje bez wpływu na wstąpienie przez niego w obowiązki wynikające ze stosunku dożywocia.

Dożywnikowi nie przysługuje prawo sprzeciwu zbycia nieruchomości, zbycie nie jest także uzależnione od uzyskania zgody dożywnika⁴⁶⁹. Zgodnie z art. 57 § 1 k.c. zapisy umowne z góry wykluczające możliwość zbycia nieruchomości są nieważne. Zastrzeżenie takie znajdujące się w treści łączącej strony umowy może rodzić wyłącznie skutki odszkodowawcze⁴⁷⁰.

Niewątpliwie regulacja odnosząca się do wpływu zmiany właściciela nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na trwałość i dalsze zasady funkcjonowania dożywocia wpływa na zagwarantowanie dożywnikowi ciągłości uprawnień wynikających z umowy dożywocia. Uprawnienia dożywnika, niezależnie od tego czy doszło do zmiany właściciela obciążonej nieruchomości, pozostają bez zmian zarówno w zakresie rodzajowym, jak i ilościowym. Powoduje to, że zmiana właściciela nieruchomości co do zasady pozostaje bez wpływu na alimentacyjny charakter dożywocia. Nabywca nieruchomości musi liczyć się z obowiązkiem spełniania na rzecz dożywnika zastrzeżonych umową świadczeń. W przypadku, gdyby nie wywiązywał się z ciążących na nim obowiązków, dożywnik, tak jak w przypadku pierwotnego nabywcy nieruchomości, uprawniony jest do żądania spełniania świadczenia w drodze stosownego procesu. Istotny z punktu widzenia ochrony dożywnika jest także powołany brak rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przeciwko prawu dożywocia. Gdyby zatem w dziele trzecim księgi wieczystej urządzonej dla przekazywanej nieruchomości nie został zamieszczony stosowny wpis o obciążeniu nieruchomości dożywociem, nabywca nieruchomości nie może zasłaniać się niewiedzą o ciążącym na nieruchomości prawie dożywocia. Niewątpliwie stanowi to dodatkową okoliczność gwarantującą dożywnikowi realizację przysługujących mu praw wynikających z umowy dożywocia.

Najczęstszą praktyczną konsekwencją zawarcia umowy dożywocia jest przyjęcie dożywnika w poczet członków rodziny nabywcy nieruchomości – traktowanie go jako

⁴⁶⁹ Postanowienie SN z dnia 12 października 1973 r., III CRN 194/73, OSP 1974, Nr 12, poz. 256.

⁴⁷⁰ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywnika...*, s. 212.

domownika. Zawierając umowę dożywocia dożywotnik dysponuje z reguły swobodą w wyborze podmiotu, na rzecz którego nie tylko przekaże należącą do niego nieruchomości, ale także z którym spędzi pozostałą część życia licząc na jego opiekę i pomoc. W trakcie trwania stosunku dożywocia między jego stronami dochodzi do zawiązania pewnego rodzaju więzi, wytworzenia się wzajemnych relacji w zakresie oczekiwań dożywotnika i sposobu spełniania świadczeń dożywczych przez nabywcę nieruchomości. Wytworzony między stronami układ stosunków może jednak ulec zmianie w przypadku, gdy zobowiązany z tytułu stosunku dożywocia zbywa nieruchomość obciążoną prawem dożywocia. W takiej sytuacji dożywotnik ma pełne prawo do braku akceptacji bliskiego kontaktu osobistego z osobą najczęściej obcą, na wybór której, jako podmiotu odpowiedzialnego za wykonywanie świadczeń dożywczych, nie miał żadnego wpływu. Ustawodawca, aby zapobiec tego rodzaju sytuacjom, w art. 914 k.c. uregulował prawo dożywotnika do zamiany świadczeń wynikających z umowy dożywocia na rentę pieniężną, jak i niepieniężną.

Założeniem omawianej regulacji zamiany prawa dożywocia na rentę w przypadku zmiany właściciela obciążanej nieruchomości należy rozpatrywać w kontekście ochrony praw dożywotnika. Jak wskazano, dożywotnik nie zawsze musi wyrażać wolę kontynuowania wspólnego zamieszkiwania bądź pobierania świadczeń dożywczych niejednokrotnie od osób trzecich. W szerokim rozumieniu treści umowy dożywocia, obok zapewnienia świadczeń dożywczych, mieści się także powinność zagwarantowania „spokojnej starości”. Chodzi tu m.in. o komfort dożywotnika, na który wpływ ma wspólne ze zobowiązanym realizowanie umowy dożywocia opartej na osobistym charakterze stosunków łączących zbywcę z dożywotnikiem. Stąd też zapewnienie dożywotnikowi możliwości wystąpienia o zmianę świadczeń dożywczych na rentę w przypadku przeniesienia własności nieruchomości, stanowi element ochrony praw dożywotnika, który może samodzielnie zdecydować, czy przyjmuje świadczenia dożywcze z rąk nabywcy, czy też decyduje się na zamianę ich na rentę.

Przechodząc do bliższego przedstawienia instytucji zamiany świadczeń dożywczych na rentę w przypadku zbycia nieruchomości, należy wskazać, iż regulujący ją art. 914 k.c. w zakresie przesłanek możliwości zastosowania w sposób zasadniczy różni się od instytucji zamiany prawa dożywocia na rentę uregulowaną w treści art. 913 § 1 k.c. Uzasadnia to oddzielne omówienie zagadnień związanych z zamianą dożywocia na rentę w przypadku zbycia nieruchomości w aspekcie porównawczym z dyspozycją art. 913 § 1 k.c.

Jedyną przesłanką wystąpienia przez dożywotnika z roszczeniem opartym na dyspozycji art. 914 k.c. jest fakt zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia. Przyczyna złagodzenia przesłanek wystąpienia z roszczeniem zamiany w odniesieniu do zamiany świadczeń dożywotnich na rentę, uregulowanym w art. 913 § 1 k.c., jest oczywista i nie budzi wątpliwości. Nie można bowiem oczekiwać, aby dożywotnik został zmuszony do pozostawania w bezpośredniej styczności z osobą trzecią. Stąd też jedyną i wystarczającą przesłanką uprawniającą do wystąpienia z żądaniem zamiany jest fakt zbycia przez zobowiązanego nieruchomości obciążonej dożywociem. Z żądaniem tym dożywotnik może wystąpić przy każdym kolejnym przypadku sprzedaży nieruchomości, jeżeli wcześniej nie skorzystał on z prawa zamiany dożywocia na rentę⁴⁷¹.

W przeciwieństwie do zamiany dożywocia na rentę, o którym mowa w art. 913 § 1 k.c., gdzie zamiany może żądać zarówno zobowiązany, jak i dożywotnik, w przypadku zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem jedynym podmiotem uprawnionym do wystąpienia z żądaniem zamiany jest dożywotnik. Przyczyny tego typu regulacji wydają się być oczywiste. Nabywcy nieruchomości, gdy jest osobą trzecią, niewątpliwie korzystniej dokonywać wypłaty świadczenia rentowego każdego miesiąca niż osobiście spełniać świadczenia dożywotnie. Stąd też przewidując sekwencyjność możliwych zdarzeń, tj. przeniesienia własności nieruchomości z jednoczesnym żądaniem przez nabywcę nieruchomości zamiany świadczeń dożywotnich na rentę, ustawodawca uregulował możliwość wystąpienia z roszczeniem o zamianę jedynie po stronie dożywotnika. Nabycie nieruchomości obciążonej dożywociem połączone z żądaniem zamiany świadczeń dożywotnich na rentę przez osobę trzecią, bez zastosowanego wyłączenia w prosty sposób mogłoby prowadzić do „pozbywania się” dożywotników z obciążonej nieruchomości. Istotne jest także, że w przeciwieństwie do żądania rozwiązania umowy dożywocia dożywotnik nie musi być zbywcą nieruchomości. Z roszczeniem o zamianę dożywocia na rentę w przypadku zbycia nieruchomości może zatem wystąpić dożywotnik, który przeniósł własność nieruchomości, jak i osoba bliska, na rzecz której zostało ustanowione dożywocie.

Żądanie zamiany świadczeń dożywotnich na rentę w przypadku zbycia nieruchomości dożywotnik kieruje przeciwko podmiotowi, który nabył własność nieruchomości. Stanowi to konsekwencję wstąpienia nabywcy w prawa podmiotu dotychczas zobowiązanego. W związku z tym w przypadku zamiany świadczeń dożywotnich na rentę, do jej wypłaty

⁴⁷¹ J. Wasilkowski, *Dożywocie*, [w:] H. Konic (red.), *Encyklopedia Podręczna...*, s. 252.

zobowiązany będzie nabywca nieruchomości. Zbywca nieruchomości będzie zaś odpowiadał wyłącznie za świadczenia niewykonane do daty zbycia nieruchomości.

W przeciwieństwie do żądania zamiany świadczeń dożywotnich na rentę, znajdującego oparcie w treści art. 913 § 1 k.c., w przypadku wystąpienia z żądaniem zamiany wynikającym ze zbycia nieruchomości nie ma możliwości zamiany jedynie części dożywotnich świadczeń na rentę. W odniesieniu do roszczenia opartego na treści art. 914 k.c. zamianie na rentę podlega wyłącznie całość świadczeń dożywotnich. Wynika to z samej treści art. 914 k.c., który stanowi o zamianie „prawa dożywocia” rozumianego jako całości, a nie wszystkich lub częściowych uprawnień wynikających z treści stosunku dożywocia. Zasada ta odnosi się także do sytuacji, w której po stronie uprawnionej występuje więcej niż jeden podmiot. Zgodnie z nią nie ma możliwości zamiany na rentę świadczeń wyłącznie jednego dożywotnika z pozostawieniem dotychczasowych uprawnień pozostałym dożywotnikom. W przypadku, gdy między współuprawnionymi nie ma porozumienia co do zasadności skorzystania z uprawnień wynikających z treści art. 914 k.c., w zależności od tego, czy dożywotnicy byli współwłaścicielami przeniesionej w zamian za dożywotnie świadczenia nieruchomości, czy też stanowiła ona ich własność na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, kwestie sporne rozstrzygane są w oparciu o odmienne podstawy prawne. Mianowicie spór zaistniały między współwłaścicielami powinien zostać rozstrzygnięty w oparciu o treść art. 199 k.c., regulujący kwestię wykonywania przez współwłaścicieli czynności przekraczających zwykły zarząd. Wynika to z faktu, że zamiana świadczeń dożywotnich na rentę niewątpliwie należy do czynności przekraczających zwykły zarząd. Natomiast w odniesieniu do małżonków z pomocą przychodzą przepisy k.r.o., a w szczególności art. 39 k.r.o., wskazujący na możliwość wystąpienia przez drugiego małżonka do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności, w przypadku braku zgody między małżonkami lub gdy porozumienie napotyka na trudne do przewyciężenia przeszkody. W przypadku żądania zamiany świadczeń dożywotnich dokonywanej na podstawie art. 914 k.c., zamiana ma charakter kształtujący i tym samym roszczenie to nie ulega przedawnieniu⁴⁷². Należy jednak mieć na uwadze, że ustawodawca uzależnił możliwość wystąpienia z roszczeniem wynikającym z treści art. 914 k.c. od zbycia nieruchomości. Tym samym, jak słusznie podnosi Z. Policzkiwicz-Zawadzka, uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem uzależnione zostało od wystąpienia bliskiego związku, w tym także czasowego, między zbyciem nieruchomości obciążonej dożywociem a wystąpieniem

⁴⁷² Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego...*, t. 8, s. 625.

z roszczeniem o zamianę⁴⁷³. W przypadku, gdy od zbycia nieruchomości upłynie znaczny czas, to roszczenia dożywotnika o zmianę uprawnień dożywotnich na rentę nie można traktować jako uprawnień złożonych w związku ze zbyciem przez zobowiązanego nieruchomości. W takiej sytuacji dopiero gdy między dożywotnikiem a nowym nabywcą nieruchomości wytworzą się stosunki wyłączające możliwość osobistej styczości, dożywotnik będzie uprawniony do zmiany świadczeń na rentę w oparciu o dyspozycję art. 913 § 1 k.c. Natomiast sam fakt wyraźnego bądź dorozumianego wyrażenia zgody na pozostawanie z nabywcą nieruchomości w takich stosunkach jak z dotychczasowym zobowiązanym, nie może oznaczać automatycznego pozbawienia dożywotnika możliwości wystąpienia z roszczeniem z art. 914 k.c. W większości przypadków dożywotnik nie posiada wiedzy w zakresie cech podmiotowych nabywcy nieruchomości. Tym samym umożliwienie dożywotnikowi ustalenia, czy między nim a nabywcą nieruchomości wytworzą się stosunki umożliwiające pozostawanie ze sobą w bezpośredniej styczości, nie może wyłączać możliwości wystąpienia z roszczeniem o zamianę świadczeń dożywotnich na rentę.

Tak samo jak w przypadku wysokości renty ustalonej na podstawie art. 913 § 1 k.c., także wysokość renty ustalonej w oparciu o art. 914 k.c. powinna odpowiadać wartości dożywocia. W tym zakresie w pełni aktualne są rozważania zawarte w części pracy poświęconej zamianie świadczeń dożywotnich na rentę w trybie art. 913 § 1 k.c.

Wykładnia gramatyczna treści art. 914 k.c. wskazuje, że uprawnienie dożywotnika do zamiany świadczeń dożywotnich na rentę powstaje jedynie przy zbyciu nieruchomości w drodze czynności prawnych odpłatnych bądź nieodpłatnych⁴⁷⁴. W związku z tym przejściu własności nieruchomości, do którego dochodzi na podstawie innego zdarzenia, np. w wyniku spadkobrania⁴⁷⁵ bądź wyłączenia, nie można przypisywać skutków nabycia w rozumieniu art. 914 k.c., a tym samym tego rodzaju przeniesienie własności nieruchomości nie powoduje możliwości zastosowania dyspozycji art. 914 k.c.⁴⁷⁶ Odnosi się to także do nieruchomości nabytej w wyniku sporządzenia przez spadkodawcę zapisu windykacyjnego, albowiem jego skuteczne zastrzeżenie wywiera skutek taki, jak w przypadku dziedziczenia. Inaczej sytuacja przedstawia się, gdy własność nieruchomości obciążonej dożywociem była przedmiotem zapisu zwykłego. W takiej sytuacji przeniesienie własności nieruchomości przez spadkobiercę na zapisobiercę w wykonaniu zobowiązania z zapisu zwykłego może być kwalifikowane jako

⁴⁷³ Z. Policzekwicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 112.

⁴⁷⁴ E. Skowrońska, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 590.

⁴⁷⁵ S. Dmowski, [w:] G. Bieniek (red.), *Komentarze do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2007, s. 834.

⁴⁷⁶ Wyrok SN z dnia 20 czerwca 1974 r., I CR 216/74, OSNC 1975/4/67.

zbycie, o którym stanowi art. 914 k.c.⁴⁷⁷ Z kolei w orzecznictwie na równi ze zbyciem nieruchomości traktowana jest sytuacja powstała w wyniku zniesienia współwłasności, w której jedynie udział był obciążony dożywociem, a który w całości przypadł na własność drugiemu współwłaścicielowi, a także w przypadku dokonania działu spadku⁴⁷⁸. W tego typu sytuacji dożywnikowi przysługuje uprawnienie do domagania się zamiany prawa dożywocia na dożywnią rentę, która odpowiada wartości tego prawa.

W doktrynie zwraca się uwagę na zasadność rozważenia kwestii rozszerzenia przesłanek wystąpienia z roszczeniem o zamianę dożywocia ze zbycia nieruchomości na wszelkie zdarzenia prawne prowadzące do zmiany właściciela nieruchomości⁴⁷⁹. W ocenie komentatorów stworzyłyby to konstrukcję spójną i logiczną⁴⁸⁰. Natomiast z punktu widzenia dożywnika bez znaczenia wydaje się być podstawa prawna przejścia własności nieruchomości. Każda zmiana własności nieruchomości prowadzi bowiem do zmiany po stronie zobowiązanego, na którym spoczywa obowiązek spełniania świadczeń dożywnych, w tym osobistej styczości. Należy pozytywnie odnieść się do zgłoszonej propozycji. Wprowadzenie stosownej zmiany wyeliminowałoby istniejące w tym zakresie wątpliwości interpretacyjne.

W praktyce najczęściej występującym sposobem zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem jest jej sprzedaż. Warto jednak zwrócić uwagę na zbycie nieruchomości w drodze egzekucji, a także podział fizyczny nieruchomości występujący w następstwie zniesienia współwłasności bądź działu spadku.

W tym miejscu trzeba przyrzeć się wpływowi postępowania egzekucyjnego z nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na istnienie stosunku dożywocia i wynikających z niego uprawnień. Generalna zasada wynikająca z treści art. 1000 § 1 k.p.c. stanowi, że z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężących na nieruchomości⁴⁸¹. Na ich miejsce powstaje prawo do zaspokojenia z ceny nabycia z pierwszeństwem wynikającym z przepisów art. 1025 k.p.c. Przy czym należy mieć na uwadze, że cena nabycia nie może być traktowana na równi z kwotą uzyskaną w drodze egzekucji, na którą składają się m.in. nadwyżka dochodów uzyskanych w toku zarządu

⁴⁷⁷ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywnika...*, s. 213.

⁴⁷⁸ Postanowienie SN z 14 grudnia 1971 r., III CRN 372/71, OSNC 1972, nr 6, poz. 112.

⁴⁷⁹ A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywnika...*, s. 213.

⁴⁸⁰ *Ibidem*.

⁴⁸¹ G. Julke, [w:] Z. Szczurka (pod. kier.), *Egzekucja sądowa w prawie polskim*, Sopot 2015, s. 828.

nieruchomością (941 k.p.c.), odsetki od tej ceny za okres od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności do sporządzenia planu podziału⁴⁸². Przedstawiona ogólna zasada doznaje pewnych ograniczeń m.in. w odniesieniu do prawa dożywocia. Kluczowe znaczenie dla powołanego problemu odgrywa regulacja art. 1000 § 3 k.p.c. W literaturze wskazuje się, że art. 1000 § 3 k.p.c. wyznacza warunki formalne i materialne warunkujące pozostanie w mocy m.in. prawa dożywocia⁴⁸³. Zgodnie z jego treścią w wyniku zbycia nieruchomości obciążonej m.in. prawem dożywocia w drodze postępowania egzekucyjnego, prawo dożywocia ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru dokumentów albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji (warunki formalne), pozostaje w mocy w przypadku ziszczenia się jednej z następujących przesłanek (warunki materialne): dożywociu przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami, nieruchomość nie jest obciążona hipotekami albo gdy wartość prawa dożywocia znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Spełnienie któregokolwiek z przedstawionych warunków stanowi o tym, że prawo dożywocia pozostaje w mocy. Jednakże w tym ostatnim przypadku wartość prawa dożywocia ulega zaliczeniu na cenę nabycia.

W sytuacji gdy dożycie nie czyni zadość wymienionym przesłankom, podobnie jak prawa ciążące na nieruchomości, wygasa z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości. Jest to więc przepis rygorystyczny dla dożywcotników.

Za wprowadzeniem regulacji utrzymania prawa dożywocia w mocy na nieruchomości sprzedanej w drodze postępowania egzekucyjnego przemawiają przede wszystkim względy społeczno-gospodarcze, a także alimentacyjny charakter dożywocia. Z punktu widzenia dożywcotnika istotne jest utrzymanie prawa dożywocia, które – jak autor wskazywał w drugim rozdziale – niejednokrotnie wiąże się z przyjęciem dożywcotnika w poczet domowników. Brak zachowania prawa dożywocia obciążającego nieruchomość w takich przypadkach wiązałyby się z pozbawieniem dożywcotnika miejsca zamieszkania. Jednakże jak wynika z treści powołanego art. 1000 § 3 k.p.c., ustawodawca zobowiązany był do wzięcia pod uwagę pierwszeństwa praw, których utrzymanie w mocy jest niecelowe – dotyczy to przede wszystkim hipoteki, które swoim pierwszeństwem wykluczają utrzymanie w mocy

⁴⁸² Zob. Uchwała SN z dnia 28 kwietnia 2010 r., III CZP 8/10, OSNC 2010, Nr 10, poz. 135.

⁴⁸³ Zob. P. Klecha, M.J. Wąsowska, *Egzekucja z nieruchomości – praktyczny komentarz, Model współpracy sądów, komorników i urzędów skarbowych*, Sopot 2016, s. 267.

dożywocia. Wynika to przede wszystkim z faktu, że utrzymanie w mocy prawa dożywocia obniża wartość licytowanej nieruchomości. W konsekwencji ochrona praw dożywotnika powoduje automatyczne zmniejszenie możliwości zaspokojenia się z nieruchomości przez wierzycieli i eliminację podstawowej funkcji prawa egzekucyjnego.

W odniesieniu do prawa dożywocia, które pozostaje utrzymane w mocy przy przysądzeniu własności nieruchomości, rozróżnia się dwie sytuacje. Mianowicie wartość prawa dożywocia może być uwzględniona przy szacowaniu wartości nieruchomości, co powoduje automatyczne obniżenie ceny oszacowania i jednocześnie cenę wywołania, bądź też ustalona wartość prawa dożywocia zostaje zaliczona na poczet ceny nieruchomości, której ustalona wartość nie uwzględniała wartości prawa dożywocia⁴⁸⁴. Obliczenie wartości prawa dożywocia następuje według zasad jego szacowania dla potrzeb zamiany na rentę.

Uwzględnienie wartości prawa dożywocia przy szacowaniu wartości nieruchomości jest dopuszczalne wyłącznie w sytuacji, gdy nie ma wątpliwości, że w wyniku obniżenia wartości oszacowania prawa korzystające z pierwszeństwa nie pozostaną bez pokrycia przed prawem dożywocia utrzymanym w mocy. W takiej sytuacji przy ustalaniu ceny wywołania nieruchomości obciążonej prawem dożywocia istnieje obowiązek odliczenia wartości tego prawa. Zgodnie z regulacją kodeksową odliczenie wartości prawa dożywocia jest dopuszczalne, gdy nieruchomość obciążona dożywociem jest wolna od hipotek, a także, gdy prawo dożywocia utrzymane w mocy korzysta z pierwszeństwa przed ustanowioną hipoteką⁴⁸⁵. Ustalenie pierwszeństwa prawa jest dokonywane z uwzględnieniem art. 249 k.c.

W przypadku gdy nieruchomość jest obciążona hipoteką, a prawo dożywocia nie korzysta z pierwszeństwa, wartość prawa dożywocia nie jest uwzględniana przy określeniu wartości nieruchomości objętej postępowaniem egzekucyjnym, z uwagi na możliwość ziszczenia się sytuacji, w której prawo to wygaśnie⁴⁸⁶. W takiej sytuacji prawo dożywocia może zostać utrzymane w mocy wyłącznie w sytuacji, gdy w sporządzonym po zbyciu nieruchomości planie podziału znajduje ono pełne pokrycie. Ustalona wartość prawa dożywocia ulega w tym przypadku zaliczeniu na cenę nabycia, do którego dochodzi dopiero w planie podziału. W praktyce prowadzi to do zwrotu części kwoty uiszczonej przez

⁴⁸⁴ M. Tyczka, [w:] E. Wengerek, M. Tyczka, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego* Warszawa 1998, s. 592.

⁴⁸⁵ *Ibidem*.

⁴⁸⁶ A. Adamczuk, [w:] M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz*, t. 2: Art. 506–1217, Warszawa 2015, s. 871.

nabywcę⁴⁸⁷. Natomiast gdy wartość prawa dożywocia będzie jedynie częściowo znajdować się w cenie nabycia, wygasa one zgodnie z art. 1000 § 1 k.p.c.

W zakresie utrzymania bądź wygaśnięcia prawa dożywocia, z uwagi na fakt, że skutki te powstają *ex lege*, nie jest wydawane żadne dodatkowe postanowienie⁴⁸⁸. Postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości również nie ma znaczenia rozstrzygającego⁴⁸⁹. Wynika to z faktu, że dyspozycja art. 1000 k.p.c. ma charakter materialno-prawny. Charakter rozstrzygający w zakresie utrzymania bądź wygaśnięcia prawa dożywocia ma dopiero plan podziału sumy uzyskanej z egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości.

Do prawa dożywocia, które mimo sprzedaży nieruchomości obciążonej pozostało w mocy, zastosowanie w dalszym ciągu znajduje art. 908 k.c. i nast., ponieważ nabywca wstępuje w stosunek zobowiązaniowy i przejmuje ogół praw i obowiązków wynikających ze stosunku dożywocia⁴⁹⁰. W konsekwencji sytuacja prawna podmiotu, który nabył nieruchomość w drodze postępowania egzekucyjnego, w zasadzie niczym nie różni się od sytuacji prawnej podmiotu, który nabył nieruchomości w drodze czynności prawnej. Nabywcy nieruchomości oraz samemu dożywotnikowi przysługują i obciążają ich wszelkie prawa i obowiązki wynikające ze stosunku dożywocia.

Natomiast w przypadku, gdy prawo dożywocia w wyniku sprzedaży nieruchomości przeprowadzonej w trybie postępowania egzekucyjnego wygasło, w jego miejsce powstaje przysługujące dożywotnikowi prawo do zaspokojenia się z ceny nabycia z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji.

Nieruchomość obciążona prawem dożywocia może stać się także przedmiotem zniesienia współwłasności bądź też działu spadku. W tych przypadkach, podobnie jak przy zbyciu fizycznie wydzielonej części nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, odpowiedzialność za realizację uprawnień dożywotnich ponoszą spadkobiercy bądź współwłaściciele, którzy otrzymali całość lub fizycznie wydzieloną część obciążonej nieruchomości. Właściciele poszczególnych części nieruchomości obciążonej dożywociem za zobowiązania wobec dłużnika odpowiadają jak dłużnicy solidarni. Wynika to z tego, że dług wobec dożywotnika jako całość jest niepodzielny – art. 380 k.c. W przypadku gdyby jeden ze współwłaścicieli świadczył w wyniku podziału nieruchomości samodzielnie na rzecz

⁴⁸⁷ *Ibidem*.

⁴⁸⁸ M. Krakowiak, [w:] J. Jankowski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2: *Komentarz: Art. 730–1217*, Warszawa 2015, s. 1124.

⁴⁸⁹ M. Tyczka, [w:] E. Wengerek, M. Tyczka, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne...*, s. 592.

⁴⁹⁰ Zob. G. Julke, [w:] Z. Szczurka (pod. kier.), *Egzekucja sądowa w prawie...*, s. 828.

dłużnika, zgodnie z dyspozycją art. 367 § 1 k.c., przysługuje mu roszczenie regresowe wobec pozostałych współwłaścicieli w takim stosunku, w jakim pozostaje wartość jego udziału w stosunku do wartości całej nieruchomości⁴⁹¹.

Zastanawiając się nad kwestią zmiany podmiotu po stronie nabywcy nieruchomości należy także zwrócić uwagę na wpływ postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości obciążonej dożywociem na jego dalsze istnienie. Warto w tym zakresie zwrócić uwagę na orzeczenie SN z dnia 29 grudnia 1967 r.⁴⁹² W jego uzasadnieniu sąd stwierdził, że zasiedzenie nie może prowadzić do wygaśnięcia praw ciążących na nieruchomości ze względu na to, że posiadanie samoistne ze swej istoty skierowane jest wyłącznie przeciwko własności nieruchomości, a nie przeciwko obciążeniem nieruchomości⁴⁹³. W konsekwencji w razie stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości obciążonej dożywociem analogiczne zastosowanie znajdzie art. 910 § 2 k.c., a tym samym dotychczasowy właściciel nieruchomości nie będzie ponosił odpowiedzialności za świadczenia, które stały się wymagalne w okresie, w którym przestał już być właścicielem⁴⁹⁴.

⁴⁹¹ Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 152.

⁴⁹² Orzeczenie SN z dnia 29 grudnia 1967 r., III CR 59/67, OSNCP 1968, poz. 128.

⁴⁹³ *Ibidem*.

⁴⁹⁴ Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie...*, s. 156.

Rozdział IV

Odwrócony kredyt hipoteczny jako alternatywna propozycja dla funkcji alimentacyjnej umowy dożywocia

1. Problematyka poszukiwania dodatkowych źródeł dochodu osób w wieku emerytalnym

Przeprowadzona w Polsce w 1999 r. reforma systemu emerytalnego, której założeniem jest przejście od systemu repartycyjnego do kapitałowego o zdefiniowanej składce, zakłada uzależnienie wysokości uzyskiwanych świadczeń od wysokości zgromadzonego kapitału emerytalnego oraz uprawnień emerytalnych, jak również od przeciętnej długości okresu życia. Połączenie nowego systemu emerytalnego z wydłużającym się okresem życia społeczeństwa będzie znajdowało bezpośrednie przełożenie na wysokość uzyskiwanych świadczeń emerytalnych. Zgodnie z prognozą ludności Polski na lata 2008–2035, sporządzoną przez GUS, w kolejnych latach liczba ludności znajdującej się w wieku poprodukcyjnym będzie systematycznie wzrastać. GUS wskazuje, że w latach 2010–2011 liczba osób będących w wieku poprodukcyjnym wzrastała o blisko 200 tys. osób rocznie, zgodnie zaś z przeprowadzonymi prognozami w 2035 r. uzyska poziom 26,7% w stosunku do ogółu ludności, a zatem zostanie zanotowany wzrost o 11% w stosunku do 2007 r.⁴⁹⁵

Wzrost liczby ludności, którą GUS określa jako będącą w wieku poprodukcyjnym, będzie występował obok prognozowanego wydłużenia długości trwania życia. W przypadku mężczyzn wydłuży się on do 77 lat (w 2007 r. wynosił 71 lat), a w odniesieniu do kobiet wzrośnie do 82,6 lat (w 2007 r. wynosił 79,7 lat)⁴⁹⁶.

⁴⁹⁵ *Prognoza ludności Polski na lata 2008–2035 – notatka informacyjna*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2008, s. 1–4, http://stat.gov.pl/cps/rde/xbc/gus/L_prognoza_ludnosci_PL_2008-2035.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁴⁹⁶ *Ibidem*, s. 3.

Zgodnie z prognozą ludności GUS do 2050 r. dla powiatów oraz miast na prawach powiatu wynika, że w województwie podlaskim także wzrasta liczba ludności w wieku poprodukcyjnym⁴⁹⁷. W 2013 r. liczba osób w tym wieku wynosiła 92 140 (27 957 mężczyzn i 64 183 kobiety) – w mieście mieszkało 67 351 osób (19 874 mężczyzn i 47 477 kobiet), a na wsi 24 789 osób (8083 mężczyzn i 16 706 kobiet). W 2016 r. liczba osób w wieku poprodukcyjnym wynosi 94 936 osób (28 703 mężczyzn i 66 233 kobiety) – prognozuje się, że w mieście mieszka 70 520 osób (20 726 mężczyzn i 49 794 kobiety), a na wsi mieszka 24 416 osób (7977 mężczyzn i 16 439 kobiet). Z prognoz w sposób jednoznaczny wynika, że liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie systematycznie wzrastała, gdyż w 2020 r. takich osób będzie już 99 297 (30 173 mężczyzn i 69 124 kobiety) – w mieście będzie mieszkało 75 048 osób (22 202 mężczyzn i 52 846 kobiet), na wsi zaś będzie 24 249 osób (7971 mężczyzn i 16 278 kobiet). W 2030 r. liczba osób w wieku poprodukcyjnym będzie już wynosiła 113 174 osób (41 847 mężczyzn i 71 327 kobiet) – w mieście będzie ich 85 497 osób (30 592 mężczyzn i 54 905 kobiet), na wsi zaś będzie 27 677 osób (11 255 mężczyzn i 16 422 kobiety)⁴⁹⁸. Zgodnie z prognozą GUS liczba osób w wieku poprodukcyjnym w 2040 r. będzie wynosiła 118 277 osób (48 382 mężczyzn i 69 895 kobiet) – w mieście będzie ich 87 182 osoby (34 360 mężczyzn i 52 822 kobiety), na wsi zaś 31 095 osób (14 022 mężczyzn i 17 073 kobiety), by w 2050 r. osiągnąć liczbę 139 548 osób (59 915 mężczyzn i 79 633 kobiety) – w mieście będzie 101 664 osoby (42 627 mężczyzn i 59 037 kobiet), na wsi zaś 37 884 osoby (17 288 mężczyzn i 20 596 kobiet)⁴⁹⁹. Z przedstawionych prognoz opracowanych przez GUS wynika, że w latach 2013–2050 liczba osób w wieku poprodukcyjnym znacząco wzrośnie o 47 408 osób.

W wielu przypadkach prognozowane zmiany demograficzne będą prowadziły do zderzenia się osób starszych z rzeczywistością, z którą zetkną się przechodząc na emeryturę. W zdecydowanej większości przypadków uzyskiwane świadczenia emerytalne będą kształtowały się na poziomie niższym niż wysokość wynagrodzenia otrzymywanego w okresie świadczenia pracy – tzw. proces obniżenia stóp zastąpienia, który przekłada się na wzrost ubóstwa wśród osób starszych. Zgodnie z prognozami w przypadku osób najmniej zarabiających obniżenie stóp zastąpienia może nastąpić nawet o 50%⁵⁰⁰. Powyższe dane wraz z zestawieniem raportu opublikowanym przez Centrum Badania Opinii Społecznej (CBOS),

⁴⁹⁷ <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-dla-powiatow-i-miast-na-prawie-powiatu-oraz-podregionow-na-lata-2014-2050-opracowana-w-2014-r,-5,5.html>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁴⁹⁸ *Ibidem*.

⁴⁹⁹ *Ibidem*.

⁵⁰⁰ B. Więckowska, J. Bijak, *Wpływy zmiany systemowej...*, s. 200.

z którego wynika, że jedynie 13% Polaków znajdujących się w wieku produkcyjnym deklaruje, że czyni stosowne oszczędności z myślą o emeryturze, zaś aż 55% nie ma zamiaru oszczędzać w związku z przyszłą emeryturą, nakazuje czynić uzasadnione przypuszczenie, że część osób starszych o niższych świadczeniach emerytalnych stanie przed koniecznością poszukiwania pomocy i dodatkowego źródła dochodu⁵⁰¹.

Przedstawione zmiany demograficzne, które wywierają realny wpływ na wysokość przyszłych świadczeń emerytalnych, stanowią podstawę poszukiwania dodatkowych źródeł utrzymania i zabezpieczenia godnej starości. Niewątpliwie dożywocie, będące przedmiotem rozważań przedmiotowej pracy, stanowi rozwiązanie prawne przychodzące z pomocą osobom starszym, których sytuacja osobista, jak i majątkowa wymagają uzyskania stosownej pomocy. Stosunek dożywocia w polskich realiach społecznych w przeważającej liczbie przypadków dotyczy osób pozostających ze sobą w relacjach rodzinnych, w których osoba starsza może zaufać znanej sobie osobie, najczęściej bliskiej, przekazać jej niejednokrotnie jedyny składnik majątkowy i oczekiwać pomocy we wszelkich sytuacjach, w których się znajdzie. Z tych względów stosunek dożywocia zawierany pomiędzy osobami względem siebie obcymi należy do rzadkości. Ponadto powszechne przywiązanie w Polsce do własności nieruchomości czyni umowę dożywocia mało atrakcyjną dla części beneficjentów.

Powstaje zatem pytanie o możliwość pokrycia szeroko rozumianego zapotrzebowania na pomoc dla osób starszych, które z uwagi na różne okoliczności nie posiadają bliskich, którym mogłyby zaufać, i dzięki istniejącym więziom mogłyby skorzystać z możliwości, jakie wynikają ze stosunku dożywocia.

Wzorem państw zachodnich także w Polsce podjęto działania nad stworzeniem instrumentu prawno-finansowego, który daje możliwość czerpania dodatkowych środków finansowych ze zgromadzonego podczas życia zasobu majątkowego. Najczęściej jedynym składnikiem majątkowym, który może zostać wykorzystany do poprawienia sytuacji finansowej, jest mieszkanie, którym z reguły każdy z emerytów dysponuje. Istnieje kilka sposobów na wykorzystanie posiadanej nieruchomości dla zwiększenia swoich bieżących dochodów. Z jednej strony nieruchomość można sprzedać, a za uzyskane w ten sposób środki finansowe można nabyć mniejsze i tańsze mieszkanie, przeznaczając powstałą w ten sposób różnicę finansową na sfinansowanie bieżących wydatków. Po sprzedaży nieruchomości istnieje także możliwość zrezygnowania z miejsca zamieszkania i poprzestanie na wynajmowaniu lokalu mieszkalnego. Natomiast jeżeli warunki lokalowe są dogodne, istnieje

⁵⁰¹ Raport CBOS, *Polacy o dodatkowym oszczędzaniu...*

możliwość częściowego wynajęcia posiadanego mieszkania. Wymienione w ramach przykładu sposoby pozyskania dodatkowego źródła finansowania bieżących wydatków z wykorzystaniem posiadanej nieruchomości są jednak dla wielu osób trudne do zrealizowania. Nie wolno zapominać, że sposoby wykorzystania majątku niejako „zamrożonego” w nieruchomości musiałyby zostać zrealizowane przez osoby starsze, przywiązane do dotychczasowego miejsca zamieszkania, którym zmiany dotychczasowych przyzwyczajeń i nawyków przychodzi zdecydowanie ciężko.

Rozwiązaniem alternatywnym dla przedstawionych sposobów pozyskania środków finansowych przy wykorzystaniu posiadanej nieruchomości, stanowiącym rozwiązanie kompromisowe, tzn. dające zarówno możliwość uzyskania środków finansowych na bieżące potrzeby przy jednoczesnym prawie dalszego zamieszkiwania w dotychczasowym miejscu zamieszkania, jest skorzystanie z instrumentu prawnego w postaci odwróconej hipoteki (*reverse mortgage*).

Odwrócona hipoteka jest usługą finansową funkcjonującą na rynku Stanów Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii już od lat osiemdziesiątych XX w. Natomiast w związku z narastającymi problemami demograficznymi oraz koniecznością zapewnienia odpowiedniego poziomu świadczeń emerytalnych dla coraz większego kręgu emerytów, jako wyniku procesu ciągłego starzenia się społeczeństw charakterystycznego dla krajów wysoko rozwiniętych, wiele krajów podejmuje działania mające na celu wspieranie rozwoju instytucji odwróconego kredytu hipotecznego. W konsekwencji odnotowuje się systematyczny wzrost zainteresowania tym produktem zarówno po stronie popytu – osób starszych, jak i po stronie podaży, która jest reprezentowana przez instytucje kredytowe.

Odwrócony kredyt hipoteczny zaliczany jest do grupy usług tzw. *equity release* (ERS), które umożliwiają przekształcenie zgromadzonego w nieruchomości niepłynnego majątku w płynne środki finansowe. Definicja tych usług została opracowana w 2009 r. przez Komisję Europejską. Zgodnie z jej treścią możliwość zaliczenia konkretnej usługi do miana *equity release* wymaga, aby usługa miała charakter finansowy, zapewniała źródło płynności na przyszłość oraz gwarantowała dożywotnie prawo zamieszkiwania w nieruchomości, natomiast wysokość spłaty opiera się wyłącznie o czynniki wartości nieruchomości⁵⁰². Wśród usług *equity release* wyróżnia się dwa podstawowe modele: sprzedażowy, który zakłada przeniesienie prawa własności nieruchomości z jednoczesnym ustanowieniem prawa

⁵⁰² *Study on Equity Release...*

dożywotniego zamieszkiwania w nim przez zbywcę (*home reversion*), i kredytowy, zwany odwróconym kredytem hipotecznym.

Odwrócony kredyt hipoteczny w obrocie występuje także pod nazwą odwróconej hipoteki, kredytu senioralnego bądź renty senioralnej⁵⁰³. Jest on szczególnym rodzajem kredytu hipotecznego i podobnie jak w tradycyjnym kredycie hipotecznym instytucja finansująca udziela kredytu w zamian za ustanowienie zabezpieczenia na nieruchomości w postaci hipoteki. Kredyt jest wypłacany jednorazowo albo w formie miesięcznej renty płatnej przez określony czas bądź dożywotnio. Elementem, który w sposób zasadniczy odróżnia odwrócony kredyt hipoteczny od kredytu w ujęciu klasycznym, jest termin jego spłaty. Obowiązek spłaty klasycznego kredytu powstaje z reguły w niewielkim odstępie czasu od jego zaciągnięcia. Odwrócony kredyt hipoteczny staje się zaś wymagalny dopiero po zaistnieniu określonego zdarzenia, np. śmierci kredytobiorcy – instytucja kredytująca sprzedaje wówczas nieruchomość i uzyskane w ten sposób środki finansowe przeznacza na spłatę zaciągniętego kredytu. Odwrócony kredyt hipoteczny od tradycyjnego kredytu hipotecznego odróżnia także brak weryfikacji zdolności kredytowej kredytobiorcy oraz dowolny cel przeznaczenia środków pochodzących z uzyskanego kredytu. Odwrócona hipoteka jest zatem rodzajem połączenia kredytu hipotecznego oraz renty, w zależności od przyjętego modelu – renty dożywotniej lub okresowej. Zgodnie z regulacjami w krajach, w których funkcjonuje odwrócony kredyt hipoteczny, jest on produktem przeznaczonym dla osób starszych, który pozwala na stopniowe wycofywanie kapitału ulokowanego w nieruchomości, najczęściej mieszkaniowej, bez jednoczesnej utraty nad nią kontroli⁵⁰⁴.

2. Istota odwróconego kredytu hipotecznego

W Polsce instytucja odwróconego kredytu hipotecznego została wprowadzona w wyniku uchwalenia w dniu 23 października 2014 r. ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, która weszła w życie w dniu 15 grudnia 2014 r.⁵⁰⁵ Poprzedzały ją blisko pięcioletnie prace nad projektem ustawy, które rozpoczęły się na podstawie założeń opracowanych w dniu 26 kwietnia 2011 r., a następnie zaktualizowanych w dniu 30 stycznia 2012 r. Były one pierwowzorem do opracowania projektu ustawy o odwróconym kredycie

⁵⁰³ T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce*, RPEiS, 2010, R. 72, z. 4.

⁵⁰⁴ W.J. Brzeska, *Finansowanie mieszkalnictwa – dla kogo i po co?*, „Zeszyt BRE Bank – CASE” 2000, nr 51, s. 12.

⁵⁰⁵ Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, Dz.U. 2014, poz. 1585.

hipotecznym z dnia 11 lutego 2014 r., który w dniu 12 maja 2014 r. po podpisaniu przez Prezesa Rady Ministrów wpłynął do Sejmu⁵⁰⁶. Ustawa po uchwaleniu przez Sejm została podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 10 listopada 2014 r. i weszła w życie w dniu 15 grudnia 2014 r.

Podstawowym założeniem Ministerstwa Finansów przedstawionym w projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym⁵⁰⁷ było wprowadzenie do polskiego systemu prawnego kompleksowego instrumentu finansowego, który ma umożliwić osobom starszym posiadającym prawo własności nieruchomości, prawo użytkowania wieczystego bądź dysponującym spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania własnych potrzeb w oparciu o kapitał skumulowany w posiadanych nieruchomościach. Ponadto opracowany projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym stanowił odpowiedź na prognozowane zmiany demograficzne polskiego społeczeństwa oraz na problem zapewnienia zwiększającej się grupie emerytów świadczeń emerytalnych na dostatecznie wysokim poziomie⁵⁰⁸.

Konieczność podjęcia przez ustawodawcę prac zmierzających do uregulowania odwróconej hipoteki wynika także z faktu, że rynek nieruchomości samodzielnie stworzył formułę odwróconego kredytu hipotecznego, mając na uwadze założenia odwróconej hipoteki funkcjonującej w innych państwach europejskich. Podmioty spoza sektora finansowego dotychczas oferowały odbiorcom produkty bazujące na instytucjach prawnych uregulowanych w k.c., przede wszystkim w umowie dożywocia. Bazują one na indywidualnych rozwiązaniach skonstruowanych w odniesieniu do osób zaciągających kredyt – model sprzedażowy. Oferowane umowy w swoim założeniu prowadzą do przeniesienia przez beneficjenta własności nieruchomości na podmiot finansujący, który w zamian za nabycie prawa własności zobowiązuje się do wypłaty dożywotniej renty oraz zapewnienia dożywnikowi prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości. Pierwszym podmiotem, który wprowadził usługę odwróconego kredytu hipotecznego na rynku polskim, był Fundusz Hipoteczny Dom. Proponuje on wypłacanie renty hipotecznej osobom, które ukończyły 65 lat i są właścicielami domu, mieszkania bądź dysponują prawem do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego. W zamian za przejście pełni praw do nieruchomości na rzecz instytucji finansującej, Fundusz co miesiąc wypłaca dożywotnie świadczenie. W chwili obecnej na rynku działa co najmniej kilka niezależnych podmiotów

⁵⁰⁶ Rządowy projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, druk sejmowy nr 2392 z dnia 12 maja 2014 r.

⁵⁰⁷ *Ibidem*, Uzasadnienie, s. 1.

⁵⁰⁸ *Ibidem*.

np. Fundusz Senior, Fundusz Hipoteczny Familia, Odwrócona Hipoteka, które oferują umowy oparte na założeniach odwróconego kredytu hipotecznego. Fundusz Hipoteczny Familia oferuje dożywotnią rentę w wysokości zależnej od wartości nieruchomości osobom powyżej 75 roku życia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości – domu lub mieszkania. Przykładowo renta dla mężczyzny przy mieszkaniu o wartości 300 tys. zł wynosi 800 zł, dla kobiety zaś w wieku 80 lat i mieszkaniu o wartości miliona zł – ok. 3 tys. zł.⁵⁰⁹ Podstawową różnicą pomiędzy umowami formułowanymi w oparciu o umowę dożywocia a typową umową odwróconego kredytu hipotecznego jest termin przejścia własności nieruchomości na instytucję finansującą. W usługach finansowych oferowanych na podstawie konstrukcji umowy dożywocia własność nieruchomości przechodzi na instytucję finansującą z chwilą zawarcia umowy. Należy podkreślić, że jest to równoznaczne z całkowitą utratą własności nieruchomości. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego przejście własności nieruchomości następuje dopiero po śmierci beneficjenta. Podjęcie prac legislacyjnych przez Ministerstwo Finansów, których założeniem było wprowadzenie do obowiązującego porządku prawnego instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, zmierzało także do ochrony odbiorców (z reguły osób starszych, często narażonych na zawarcie niekorzystnych kontraktów) przed możliwymi negatywnymi konsekwencjami oferowanych usług z kategorii usług odwróconego kredytu hipotecznego. Świadczone obecnie usługi pozostają poza kontrolą jednostek finansowych, nie są objęte jakąkolwiek gwarancją w przypadku np. ogłoszenia upadłości przez podmiot oferujący usługę. Jak wskazują przeprowadzone badania, w Polsce z usługi finansowej opartej na założeniach odwróconego kredytu hipotecznego skorzystało ok. 2 tys. osób, popularność zaś oferowanej instytucji finansowej wciąż rośnie. Stąd też oprócz zmian demograficznych zachodzących nie tylko w Polsce, ale i w całej Europie, podstawą do rozpoczęcia prac nad projektem była konieczność objęcia ochroną instytucjonalną beneficjentów oferowanych usług poprzez stworzenie kompleksowej regulacji prawnej dającej podstawę do zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego w oparciu o ustawowo określone kryteria, przede wszystkim zapewnienia mechanizmów skutecznego dochodzenia roszczeń.

Konieczność podjęcia prac nad stworzeniem niezależnych od dotychczasowych rozwiązań prawnych umożliwiających oferowanie odbiorcom instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, wynikała także z faktu, że dotychczas obowiązujące przepisy prawa

⁵⁰⁹ E. Wesołowska, *Ustawa ureguluje zasady renty dożywotniej. Bezpośredniej dla klienta*, „Dziennik Gazeta Prawna”, 16–18 listopada 2012 r., s. 2.

uniemożliwiały wprowadzenie odwróconego kredytu hipotecznego do oferty banków. Po prostu nie było legalnej definicji instrumentu odwróconego kredytu hipotecznego. Dotychczas funkcjonujące definicje zarówno umowy kredytu, jak i umowy pożyczki, w oparciu o które instytucje finansowe mogłyby formułować podstawy odwróconej hipoteki, w swojej istocie zakładały jedynie obowiązek zwrotu pozyskanych środków przez osobę kredytobiorcy bądź pożyczkobiorcy.

Realizacja założonych celów nowej instytucji prawnej nie mogłaby zostać osiągnięta przy zastosowaniu innych środków, np. o charakterze ekonomicznym, zmiany sposobu wykładni obowiązujących przepisów czy też wydaniu wykonawczych aktów normatywnych. Początkowo rozważano możliwość wprowadzenia regulacji odwróconego kredytu hipotecznego do ustawy Prawo bankowe⁵¹⁰, jednak w wyniku konsultacji przyjęto, że najodpowiedniejszym rozwiązaniem będzie opracowanie odrębnego aktu prawnego. W ocenie twórców projektu za takim rozwiązaniem przemawiała specyfika odwróconego kredytu hipotecznego oraz okoliczność, że nowa instytucja łączy w sobie elementy wielu dziedzin prawa, tj. prawa cywilnego, instrumentów regulujących działalność instytucji finansowych, a także prawo konsumenckie. Nie bez znaczenia dla przyjętego rozwiązania pozostaje także kategoria odbiorców, do których adresowany ma być odwrócony kredyt hipoteczny, czyli osoby starsze. Stąd też powstała konieczność zredagowania jednego aktu prawnego, który będzie w sposób kompleksowy odnosił się do wprowadzanej nowej instytucji finansowej, bez konieczności sięgania do wielu różnych aktów prawnych.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym w sposób kompleksowy uregulowała instytucję odwróconego kredytu hipotecznego, określając zasady i tryb zawierania umów odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron umowy, jak również zasady rozliczenia zobowiązań wynikających z zawartej umowy.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że ustawodawca wprost zdefiniował w ustawie pojęcie odwróconego kredytu hipotecznego. Zgodnie z art. 4 ust.1 u.o.k.h. przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami.

Wynika z tego, że katalog podmiotów uprawnionych do oferowania umów odwróconego kredytu hipotecznego został ograniczony do podmiotów profesjonalnych

⁵¹⁰ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 128 ze zm.

działających na podstawie ustawy Prawo bankowe. Odwrócona hipoteka może być oferowana przez banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych lub instytucji kredytowych prowadzących działalność transgraniczną, o których mowa w ustawie Prawo bankowe. Zgodnie z treścią art. 2 ustawy Prawo bankowe bank jest osobą prawną utworzoną zgodnie z przepisami ustaw, działającą nad podstawie zezwoleń uprawniających do wykonywania czynności bankowych obciążających ryzykiem środki powierzone pod jakimkolwiek tytułem zwrotnym. Wykładnię definicji banku przedstawił także SN w wyroku z dnia 21 października 2010 r.⁵¹¹, w którym wskazał, że przepisy prawa, a przede wszystkim przepisy ustawy Prawo bankowe, tworzą i podtrzymują wizerunek banku jako podmiotu o wyjątkowym charakterze, instytucji pod specjalnym nadzorem państwa, której system prawny wyznacza ramy działania w sposób znacznie bardziej szczegółowy niż innym podmiotom gospodarczym. Status banku jako instytucji zaufania publicznego wiąże się przede wszystkim z charakterem prowadzonej działalności depozytowej, polegającej na przyjmowaniu depozytów publicznych i prywatnych oraz innych funduszy ludności. Na ten szczególny status składają się także normy dotyczące tworzenia, organizacji, zrzeszania się i łączenia banków oraz ich likwidacji, przejścia i upadłości, ale także normy ograniczające szeroko rozumianą możliwość powstania niekorzystnej sytuacji finansowej w banku. Poddanie działalności bankowej szczególnej regulacji publicznoprawnej, uwzględniającej wyjątkową pozycję banków w systemie gospodarczym państwa, powoduje, że naruszenie przez instytucję zaufania publicznego spoczywających na niej obowiązków należy ocenić znacznie bardziej restrykcyjnie niż w przypadku podmiotu niemającego tego statusu. Instytucja o takim statusie zobowiązana jest do zachowania najwyższej staranności w wykonywaniu swoich obowiązków, zatem konsekwencje jej naruszenia nie mogą być takie, jak w odniesieniu do zwykłego uczestnika obrotu. Wynika z tego, że bank kreowany jest jako instytucja zaufania publicznego, co ma istotne znaczenie przy zawieraniu umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jednocześnie działalność tych podmiotów jest objęta nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego lub innych właściwych organów nadzoru w innych niż Polska państwach członkowskich UE.

Ograniczenia podmiotowe w zakresie możliwości oferowania usług finansowych odwróconego kredytu hipotecznego wynikają przede wszystkim z konieczności zagwarantowania beneficjentom umowy, bezpieczeństwa i pewności obrotu. Powierzenie świadczenia nowej usługi finansowej podmiotom profesjonalnym, które podlegają nadzorowi

⁵¹¹ Wyrok SN z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 236/10, LEX nr 943484.

Komisji Nadzoru Finansowego lub odpowiednich organów w odniesieniu do podmiotów z innych państw członkowskich UE, oferujących usługi na rynku polskim, zapewnia przede wszystkim ciągłość realizacji świadczeń przewidzianych umową. Ponadto banki posiadają odpowiednie wyposażenie „kapitału” do prowadzenia tego rodzaju działalności. Jest to szczególnie istotne, gdy uwzględnia się fakt, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego jest instytucją finansową długoterminową. Jak podnoszą autorzy założeń do projektu ustawy, nie bez znaczenia dla oparcia odwróconego kredytu hipotecznego na działalności instytucji bankowych pozostaje fakt, że banki spośród wszystkich instytucji finansowych w Polsce cieszą się w społeczeństwie największym zaufaniem. Zgodnie z badaniem GFK Polonia przeprowadzonym we wrześniu 2010 r., zaufanie do banków zadeklarowało 60% badanych, do zakładów ubezpieczeń 48%, zaś do otwartych funduszy emerytalnych jedynie 29%⁵¹². Nieufność do banków jest częstsza wśród respondentów najstarszych – mających 65 lat lub więcej (31%), emerytów (26%) i bezrobotnych (24%)⁵¹³.

Z powyższego wynika, że podmiotami nieuprawnionymi do oferowania odwróconego kredytu hipotecznego są zakłady ubezpieczeń i spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe. Zdaniem H. Ciepłej ograniczenie podmiotów uprawnionych do oferowania odwróconego kredytu hipotecznego nie może istotnie ograniczyć rozwoju rynku czy też wpłynąć na stworzenie bariery jego rozwoju, gdyż ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie pozbawia tych podmiotów oferowania chociażby umów renty⁵¹⁴.

Ograniczenie podmiotowe odnosi się nie tylko do podmiotu oferującego zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego, ale także do podmiotów, do których jest ona adresowana. Zgodnie z art. 4 ust. 2 u.o.k.h. kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego, bądź jest współwłaścicielem nieruchomości lub posiada udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub prawie użytkowania wieczystego. W związku z tym nie dokonano precyzyjnego określenia rodzaju nieruchomości, która ma stanowić zabezpieczenie odwróconej hipoteki pod względem jej przeznaczenia i sposobu użytkowania. Ograniczanie rodzaju nieruchomości, które mogłyby stanowić

⁵¹² Badania Omnibus na zlecenie Rzeczypospolitej, próba 984 osób w wieku powyżej 18 lat, GFK Polonia wrzesień 2010 r.

⁵¹³ *Komunikat z badań CBOS Centrum Badania Opinii Społecznej*, Warszawa, październik 2012, BS/145/2012, http://cbos.pl/SPISKOM.POL/2012/K_145_12.PDF, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁵¹⁴ H. Ciepła, *Odwrócony kredyt hipoteczny jako nowy rodzaj umowy w systemie prawnym od 15.12.2014 r.*, „Rejent” 2015, nr 8, s. 34.

zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego wyłącznie do nieruchomości mieszkalnych, mogłoby powodować zawężenie kręgu odbiorców oferowanego produktu. W związku z tym ostateczną decyzję czy nieruchomość należąca do beneficjenta stanowi dostateczne zabezpieczenie spłaty odwróconego kredytu hipotecznego i związanych z jego obsługą kosztów pozostawiono bankowi, niezależnie od jej rodzaju i przeznaczenia nieruchomości.

Zabezpieczenie wierzytelności banku wynikającej z umowy o odwróconym kredycie hipotecznym może nastąpić poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub prawie oraz ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź prawa użytkowania wieczystego. W związku z tym bank, co do zasady, nie może uzależniać zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia innych umów, z wyjątkiem umowy ubezpieczenia od zdarzeń losowych nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Oznacza to, że bank nie ma możliwości powiązania umowy odwróconego kredytu hipotecznego z umową rachunku bankowego. Z treści art. 5 ust. 1 u.o.k.h. wynika, że bank jest uprawniony do zastosowania łącznie obu sposobów zabezpieczenia, przy czym może zastosować także tylko jedno z nich. Oznacza to, że bank będzie mógł zastosować jedynie zabezpieczenia, które zostały wyraźnie wskazane przez ustawodawcę w obowiązującej ustawie. Ustanowienie innych zabezpieczeń, np. cesji z umów ubezpieczenia nieruchomości lub oświadczenia o poddaniu się egzekucji⁵¹⁵, będzie nieważne z mocy prawa i nie odniesie żadnych skutków prawnych.

Podstawą dokonania wpisu roszczenia o przeniesienie własności może być oświadczenie banku o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego sporządzone w trybie art. 95 ustawy Prawo bankowe. Oświadczenie musi być podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku. Dopiero prawidłowo złożone oświadczenie banku będzie podstawą ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa.

W związku z tym zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego umożliwia bankowi dokonanie wpisu w księdze wieczystej nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia roszczenia o przeniesienie prawa do nieruchomości na bank w sytuacji, gdy

⁵¹⁵ D. Wociór, *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Wzory pism i umów. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 57.

spadkobiercy kredytobiorcy nie dokonają spłaty zaciągniętego kredytu. Rozwiązanie to umożliwi bankowi przejęcie nieruchomości w trybie innym niż egzekucja w sytuacji, gdy spadkobiercy kredytobiorcy nie dokonają spłaty odwróconego kredytu hipotecznego. W ten sposób ustawodawca stworzył rozwiązanie, które ma umożliwić szybkie zaspokojenie roszczeń banku i uzyskanie zaspokojenia roszczenia z tytułu udzielonego kredytu w wyższym stopniu niż w przypadku prowadzenia postępowania egzekucyjnego. Ma to zwiększyć skłonność banków do udzielania wyższych kwot kredytów w stosunku do wartości prawa do nieruchomości. Jednocześnie stanowi to wyłom od zaspokajania wierzycieli hipotecznych wyłącznie w drodze postępowania egzekucyjnego (art. 75 u.k.w.h.), gdyż przyznaje nie istniejące dotychczas roszczenie o przyznanie własności nieruchomości stanowiące zabezpieczenie kredytu hipotecznego.

Przy udzielaniu odwróconego kredytu hipotecznego, w przeciwieństwie do tradycyjnego kredytu hipotecznego, nie będzie także oceniana zdolność kredytowa kredytobiorcy w rozumieniu art. 70 ust. 1 ustawy Prawo bankowe. Wynika to z faktu, że odwrócony kredyt hipoteczny, za wyjątkiem sytuacji przewidzianych w ustawie, ma być spłacany z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia kredytu. Natomiast z założenia do spłaty zadłużenia ma dochodzić dopiero po śmierci kredytobiorcy. Zatem badanie zdolności kredytowej kredytobiorcy przed udzieleniem odwróconego kredytu hipotecznego nie znajduje uzasadnienia. Natomiast przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank będzie dokonywał oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, na którym kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie. Jest to istotne, gdyż historia zobowiązań kredytobiorcy może rodzić w przyszłości zagrożenie związane z pojawieniem się ewentualnych wierzycieli. Historia zobowiązań kredytobiorcy ma także znaczenie dla oceny skłonności kredytobiorcy do zadłużania się i może stanowić podstawę do postawienia przez bank prognozy na temat procesu i stopnia zadłużania się kredytobiorcy w przyszłości⁵¹⁶. W tym celu bank może żądać od kredytobiorcy przedłożenia stosownych informacji, w tym złożenia oświadczenia na temat stanu i historii zobowiązań, bądź dokumentów. Na podstawie pisemnego upoważnienia kredytobiorcy bank może sprawdzić informacje w przedmiocie zobowiązań kredytobiorcy (bieżących i spłaconych) w Biurze Informacji Kredytowej SA oraz w biurach informacji gospodarczej⁵¹⁷. Potwierdzeniem braku zaległości podatkowych

⁵¹⁶ T. Czech, *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 117.

⁵¹⁷ *Ibidem*, s. 118.

kredytobiorcy może być stosowne zaświadczenie z urzędu skarbowego szczególnie, gdy kredytobiorca w przeszłości prowadził działalność gospodarczą. W praktyce czynnikiem wykluczającym możliwość udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego jest wpisanie kredytobiorcy do Rejestru Dłużników Niewypłacalnych w Krajowym Rejestrze Sądowym⁵¹⁸.

Bank w myśl art. 9 ust. 1 u.o.k.h. powinien ocenić wszystkie okoliczności dotyczące osoby kredytobiorcy, które są istotne dla udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego, w postaci wieku, płci, stanu zdrowia, stanu cywilnego czy karalności. Ponadto bank powinien sprawdzić, czy bieżące dochody kredytobiorcy wraz ze środkami finansowymi wypłaconymi z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego będą wystarczające na zapłatę bieżących wydatków kredytobiorcy⁵¹⁹. W przeciwnym wypadku może wystąpić duże ryzyko, że kredytobiorca w przyszłości będzie zmuszony zaciągnąć kolejne zobowiązania, co może mieć wpływ na stan nieruchomości i ewentualne wszczęcie przez wierzyciela postępowania egzekucyjnego przeciwko kredytobiorcy.

Na podstawie art. 6 ust. 1 u.o.k.h. na banku ciąży obowiązek skorelowania kwoty odwróconego kredytu hipotecznego z wartością rynkową przedmiotu zabezpieczenia. Nie chodzi jednak o to, aby suma kredytu była równa tej wartości. Wartość przedmiotu zabezpieczenia powinna bowiem pozwalać na zaspokojenie nie tylko wierzytelności banku o zwrot kapitału kredytu, lecz także roszczenia banku o zapłatę naliczonych odsetek i innych kosztów na podstawie umowy odwróconego kredytu hipotecznego⁵²⁰. W konsekwencji bank jest zobowiązany, żeby ustalić sumę odwróconego kredytu hipotecznego w taki sposób, aby wartość przedmiotu zabezpieczenia – w dacie zaspokojenia roszczenia banku – pokrywała przynajmniej sumę tego kredytu oraz odsetki i inne koszty naliczone do dnia uzyskania zaspokojenia⁵²¹. W tym celu bank powinien m.in. oszacować czas życia kredytobiorcy oraz okres potrzebny do zaspokojenia roszczeń banku po śmierci kredytobiorcy, jak również uwzględnić inne czynniki w postaci wahania cen na rynku nieruchomości, zużycia nieruchomości czy stopy inflacji⁵²². Starszy kredytobiorca może liczyć na większą kwotę kredytu, ponieważ zakłada się, że będzie żył krócej, co oznacza, że bank przy ustaleniu kwoty kredytu bierze pod uwagę prognozowaną długość życia kredytobiorcy uzależnioną od jego płci i wieku⁵²³.

⁵¹⁸ *Ibidem*.

⁵¹⁹ *Ibidem*, s. 119.

⁵²⁰ *Ibidem*, s. 95.

⁵²¹ *Ibidem*, s. 96.

⁵²² *Ibidem*.

⁵²³ H. Ciepła, *Odwrócony kredyt hipoteczny...*, s. 50.

Podstawą do ustalenia kwoty oferowanego kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego jest określona wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Podmiotami odpowiedzialnymi za ustalenie wartości rynkowej nieruchomości są rzeczoznawcy majątkowi, którzy mają obowiązek określenia wartości rynkowej przedmiotu zabezpieczenia zgodnie z postanowieniami u.g.n. (art. 6 u.o.k.h.). Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. W związku z tym kredytobiorca będzie zobowiązany do udostępnienia rzeczoznawcy majątkowemu nieruchomości lub lokalu w celu jego obejrzenia i wykorzystania uzyskanych danych przy szacowaniu wartości rynkowej tej nieruchomości. Zgodnie z treścią art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy pozostaje aktualny zasadniczo przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Rynkowa wartość nieruchomości lub lokalu wynikająca z operatu szacunkowego zostanie następnie wskazana w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Udział rzeczoznawców majątkowych w trybie udzielenia kredytu i ustawowe kryteria szacowania nieruchomości są podyktowane koniecznością zapewnienia profesjonalizmu i obiektywizmu przy ustalaniu wartości nieruchomości. Precyzyjnie ustalone kryteria szacowania nieruchomości mają zapewnić potencjalnemu kredytobiorcy wiarygodną i rzetelną informację o wartości posiadanej nieruchomości lub prawa, pozwalając zweryfikować wysokość proponowanego przez bank odwróconego kredytu hipotecznego. Ustalona wartość nieruchomości będzie bowiem decydowała o wysokości kwoty przyszłego kredytu. Jeżeli kredytobiorca ma wątpliwości co do wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, może zlecić wykonanie kolejnego operatu szacunkowego innemu rzeczoznawcy. Należy przyjąć, że jest to rozwiązanie prawidłowe ze względu na to, że powierzenie wyceny nieruchomości instytucjom finansowym odpowiedzialnym za udzielenie kredytu mogłyby stwarzać zachętę do zaniżania wartości nieruchomości. Z treści art. 8 ust. 2 pkt 6 u.o.k.h. wynika, że ustawodawca nie określił podmiotu zobowiązanego do ponoszenia kosztów związanych z szacowaniem nieruchomości, pozostawiając to do regulacji stronom umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Doświadczenie płynące z innych instytucji bankowych nakazuje jednak przyjąć z dużą dozą prawdopodobieństwa, że ten obowiązek będzie obciążał kredytobiorcę.

Ustawodawca w celu wzmożonej ochrony beneficjentów nowej instytucji finansowej, oprócz obowiązku wyceny nieruchomości przez niezależnych rzeczoznawców, wprowadził także obowiązek przedstawiania klientowi, jeszcze przed zawarciem umowy, określonego zakresu informacji o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego (art. 8 u.o.k.h.). Informacja

musi zostać przekazana przez bank w formie papierowej lub drogą elektroniczną na jednolitym wzorze formularza informującego, określonego w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego⁵²⁴, w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Na żądanie kredytobiorcy okres ten może jednak zostać skrócony.

Jednolity formularz ma zapewnić adresatom odwróconej hipoteki, którymi – jak już wielokrotnie podkreślano – są osoby starsze, możliwość łatwego porównania ofert kilku banków, które będą sformułowane w sposób czytelny dla odbiorcy i w ten sposób ułatwić wybór najkorzystniejszej oferty. Formularz informacyjny przekazywany przez bank nie będzie stanowił prawnie wiążącej oferty w rozumieniu art. 66 k.c., zgodnie z którym oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy. Natomiast informacje zawarte w formularzu będą miały wyłącznie charakter symulacji przyszłego kredytu zawierające najważniejsze dane o jego obsłudze i będą opracowane wyłącznie w oparciu o oświadczenie kredytobiorcy. Dopiero wybór oferty konkretnego banku będzie skutkował ustaleniem rynkowej wartości nieruchomości, w oparciu o którą zostanie ustalona ostateczna kwota odwróconego kredytu hipotecznego. Regulacja ta stanowi wyraz dążenia ustawodawcy do ochrony praw konsumentów i jest rozwiązaniem analogicznym do regulacji występującej na gruncie ustawy o kredycie konsumenckim⁵²⁵.

W formularzu informacyjnym bank jest zobowiązany określić szacunkową kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, sposób jej ustalenia, w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, lub lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ponadto bank powinien poinformować o terminie i sposobie wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego, przewidywanej wysokości oprocentowania, sposobie jego ustalenia, warunkach jego zmiany, jak również o wszystkich kosztach związanych z obsługą kredytu obciążających kredytobiorcę. Tak więc kredytobiorca powinien posiadać wiedzę z zakresu wysokości, sposobu zapłaty oraz rozliczenia kosztów prowizji, opłat za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego, kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu oraz kosztu monitorowania wysokości nieruchomości lub lokalu stanowiącego przedmiot zabezpieczenia. Istotne jest także poinformowanie kredytobiorcy

⁵²⁴ Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, Dz.U. 2015, poz. 1010.

⁵²⁵ Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 1497 ze zm.

o wszystkich jego prawach i obowiązkach związanych z zawarciem przyszłej umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Wśród katalogu informacji, które mają zostać przekazane kredytobiorcy, mieści się także informacja o zasadach rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego, sposobie zabezpieczenia wierzytelności banku czy też inne, które bank uzna za niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu umowy.

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 u.o.k.h. wypłata oznaczonych w umowie środków finansowych następuje w zależności od łączącej strony stosunku prawnego: bądź w formie jednorazowej wypłaty, bądź w ratach przez okres i w wysokości określonych w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia śmierci kredytobiorcy. Doświadczenia państw, w których oferowana jest instytucja odwróconej hipoteki, wskazują, że nie można jednoznacznie określić preferowanego przez kredytobiorców sposobu wypłaty świadczeń. Ustawodawca przyjął zatem rozwiązanie, które w praktyce umożliwia beneficjentom dowolne kształtowanie sposobu wypłaty zaciągniętego kredytu, tj. może to nastąpić jednorazowo lub w ratach, które mogą być w równej wysokości lub obejmować różne kwoty. Istotne jest, aby w umowie zawrzeć postanowienie sposobu wypłaty kredytu, a mianowicie, czy ma to nastąpić w gotówce, czy na wskazany przez kredytobiorcę rachunek bankowy. Granice czasowe wypłacania środków finansowych, czyli określony dzień, wystąpienie określonego zdarzenia, będzie zatem regulować umowa zawarta między bankiem a beneficjentem. Jednakże ostateczną granicą wypłacania środków finansowych jest śmierć kredytobiorcy i od tej zasady nie przewidziano żadnych wyjątków. Od chwili zawarcia umowy kredytowej do chwili śmierci kredytobiorcy pozostaje on właścicielem bądź współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Wyjątkiem od tej zasady jest rozporządzenie przez kredytobiorcę prawem własności nieruchomości w przypadku, gdy łącząca strony umowa w sposób wyraźny tego zabrania.

W tym miejscu należy zauważyć, że jeżeli umowa odwróconego kredytu hipotecznego zostanie zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, w przypadku śmierci jednego z kredytobiorców prawo do wypłaty rat odwróconego kredytu hipotecznego przysługujących zmarłemu kredytobiorcy przysługuje tym z żyjących kredytobiorców, którzy nabyli po zmarłym udział we własności nieruchomości lub prawa, stanowiących przedmiot zabezpieczenia, proporcjonalnie do wysokości nabytego przez nich udziału (art. 7 ust. 2 u.o.k.h.). Wynika z tego, że wypłata rat odwróconego kredytu hipotecznego przysługujących zmarłemu kredytobiorcy może być wypłacana jedynie żyjącym kredytobiorcom – po śmierci jednego z kredytobiorców pozostali nie nabywają udziału

w prawie będącym przedmiotem zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego. W sytuacji, w której bank zawarł umowę z dwoma kredytobiorcami i jeden z nich umrze, drugi zaś nie jest jego spadkobiercą, wówczas wygasa obowiązek banku dotyczący dokonania wypłaty kredytu w zakresie przysługującym zmarłemu kredytobiorcy⁵²⁶. Jeżeli stroną umowy będzie dwóch kredytobiorców, z których jeden zmarł, a drugi – wraz z innymi osobami – jest spadkobiercą, nabywa on częściowo uprawnienie do dalszych wypłat kredytu. Uprawnienie przysługuje mu proporcjonalnie do wysokości udziału w nieruchomości (prawie) stanowiącej przedmiot zabezpieczenia⁵²⁷. Natomiast w przypadku, gdy nastąpi śmierć wszystkich kredytobiorców, wówczas wygasa zobowiązanie banku do dokonania wypłaty kredytu lub jego pozostałej części. Stanowi to podstawę do wszczęcia przez bank procedury rozliczenia kredytu.

Z punktu widzenia kredytobiorcy istotny jest także fakt, że zawarta umowa odwróconego kredytu hipotecznego nie może ograniczać celu na jaki może zostać on przeznaczony. W konsekwencji kredyt można przeznaczyć dowolnie. Doświadczenia państw oferujących instytucje odwróconego kredytu hipotecznego wskazują, że jest on przeznaczany na spłatę wcześniej zaciągniętych kredytów, wykup polis ubezpieczeniowych.

W art. 10 u.o.k.h. zawarte zostały niezbędne elementy umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Przede wszystkim umowa powinna być zawarta w formie pisemnej i musi zawierać m.in. określenie stron umowy, kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, rynkową wartość nieruchomości lub lokalu stanowiącego przedmiot zabezpieczenia, stosunek kwoty odwróconego kredytu hipotecznego do rynkowej wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1 u.o.k.h., termin, wysokość i sposób wypłaty kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, sposób zabezpieczenia wiarygodności banku, stronę umowy zobowiązaną do poniesienia kosztów wyceny nieruchomości lub lokalu, sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany, prawa i obowiązki kredytobiorcy, w tym prawo do odstąpienia od umowy, prawo do przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego, warunki wypowiedzenia umowy czy też zasady i termin rozliczenia umowy. Przedstawiony katalog ma charakter otwarty. Oznacza to, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego może określać także inne elementy powstającego stosunku zobowiązaniowego. Postanowienia umowy odwróconego kredytu hipotecznego powinny być sformułowane w sposób jednoznaczny i zrozumiały.

⁵²⁶ T. Czech, *Odwrócony kredyt...*, s. 102.

⁵²⁷ *Ibidem*, s. 101.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego ma zasadniczo charakter adhezyjny, tzn. postanowienia umowy są przygotowywane przez bank, a kredytobiorca może podjąć decyzję, czy akceptuje taką umowę w całości, czy też jej nie akceptuje. W związku z tym możliwości negocjacji poszczególnych postanowień umowy przez kredytobiorcę są bardzo ograniczone⁵²⁸. W konsekwencji może mieć to wpływ na zakres ochrony kredytobiorcy, gdyż nie daje mu możliwości wprowadzenia korzystnych dla niego postanowień umownych chroniących jego uzasadnione prawa i interesy. Zdaniem T. Czecha wykładnia systemowa art. 10 u.o.k.h. prowadzi do wniosku, że wymagane informacje mogą być zamieszczone we wzorcu umowy (regulamin, tabela opłat i prowizji, ogólne warunki umów), które doręczono kredytobiorcy⁵²⁹. Kredytobiorca w celu zapewnienia ochrony powinien otrzymać od banku egzemplarz umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy z adresem, pod który należy je złożyć. Ponadto w umowie odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca może zobowiązać się, że bez zgody banku nie dokona zbycia własności nieruchomości lub prawa, stanowiących przedmiot zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego.

W treści umowy powinien być uregulowany sposób ustalenia wysokości oprocentowania odwróconego kredytu hipotecznego, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany. Jeżeli wysokość zmiennej stopy oprocentowania zależy od decyzji banku, umowa powinna określać stawkę pierwotną obowiązującą w chwili zawarcia umowy oraz zobiektywizowane podstawy do podjęcia decyzji o zmianie stopy procentowej w odniesieniu do stóp NBP czy też stopy inflacji⁵³⁰. W przypadku, gdyby umowa nie zawierała postanowień odnoszących się do zmiany wysokości oprocentowania, dokonanie zmiany stopy procentowej nie mogłoby odnieść skutku prawnego. W takiej sytuacji stopa procentowa ustalona w chwili zawarcia umowy obowiązuje przez cały okres jej trwania. SN w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 6 marca 1992 r.⁵³¹ wyraził stanowisko, że zastrzeżenie w regulaminie bankowym, stanowiącym o treści umowy zawieranej z bankiem o udzielenie kredytu bądź pożyczki albo o treści umowy o prowadzenie rachunku bankowego (oszczędnościowego bądź lokat terminowych), uprawnienia do zmiany przez bank w czasie trwania umowy wysokości stopy oprocentowania bez wypowiedzenia umowy, wymaga dla swej skuteczności określenia konkretnych okoliczności, od których zmiana ta jest uzależniona. Podobne stanowisko SN

⁵²⁸ *Ibidem*, s.130.

⁵²⁹ *Ibidem*.

⁵³⁰ *Ibidem*, s. 138.

⁵³¹ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 6 marca 1992 r., III CZP 141/91, OSNC 1992, nr 6, poz. 90.

wyraził w uchwale z dnia 19 maja 1992 r.⁵³², w której wskazał, że postanowienie umowy kredytu bankowego, w którym przyjęto, że kredytodawca jest uprawniony do zmiany stawek oprocentowania, jest bezskuteczne, jeżeli w umowie nie określono jednocześnie konkretnych okoliczności, od których zmiana ta jest uzależniona.

Obok typowych dla kredytu hipotecznego elementów, takich jak kwota kredytu, wartość nieruchomości, wysokość oprocentowania kredytu, zasady jego naliczania, warunki zmian itp., umowa odwróconego kredytu hipotecznego określa elementy charakterystyczne wyłącznie dla nowego instrumentu finansowego. Zaliczyć do nich należy przede wszystkim obowiązki kredytobiorcy związane z nieruchomością, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne, sposób postępowania w sytuacji ich niezrealizowania przez kredytobiorcę, kwestię ewentualnego rozliczenia kosztów związanych z wykonaniem przez bank pełnomocnictwa do realizacji obowiązków związanych z nieruchomością, a także regulacje dotyczące terminu wymagalności udzielonego kredytu.

Wprowadzenie do umowy odwróconego kredytu hipotecznego obowiązków kredytobiorcy względem nieruchomości wynika ze specyfiki konstrukcji umowy, w której źródłem zaspokojenia roszczeń instytucji kredytującej jest nieruchomość należąca do kredytobiorcy. Nałożenie wskazanych obowiązków ma zatem na celu zminimalizowanie ryzyka banku nieodzyskania kwoty udzielonego kredytu wraz ze wszelkimi kosztami związanymi z jego obsługą. Przede wszystkim kredytobiorca w okresie trwania umowy jest zobowiązany do terminowego uiszczania podatków i innych opłat związanych z utrzymaniem należącej do niego nieruchomości, a także zawarcia umowy ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, jeśli takie ubezpieczenie jest wymagane przez bank. W umowie mogą zostać dodatkowo sprecyzowane warunki ubezpieczenia, kwota ubezpieczenia, zakres ryzyk objętych ubezpieczeniem czy też dopuszczalny katalog ubezpieczycieli. Umowa może także konkretyzować podatki i opłaty jakie kredytobiorca jest zobowiązany uiszczać w trakcie trwania umowy, np. podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste, opłaty na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, wspólnoty mieszkaniowej, opłaty za energię elektryczną, wywóz śmieci. Celem tego uregulowania jest bowiem uniknięcie sytuacji, w której w czasie obowiązywania umowy odwróconego kredytu hipotecznego powstaną długi po stronie kredytobiorcy i zaistnieje sytuacja wszczęcia przez wierzyciela postępowania egzekucyjnego w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia.

⁵³² Uchwała SN z dnia 19 maja 1992 r., III CZP 50/92, OSP 1993, nr 6, poz. 119.

Ponadto zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 2) u.o.k.h. kredytobiorca zobowiązany jest do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności dokonywania bieżących napraw i remontów. Obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości spoczywają na kredytobiorcy, gdyż to jemu przez cały okres trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego przysługuje prawo będące przedmiotem zabezpieczenia. Mogą one polegać na działaniu w postaci przeprowadzenia bieżącego remontu lub na zaniechaniu poprzez powstrzymanie się od przebudowy, rozbudowy, modernizacji lokalu. Koszty wykonania przedmiotowego obowiązku w całości obciążają kredytobiorcę. Z uwagi na fakt, że kredytobiorcami będą głównie osoby starsze, ich stan zdrowia może uniemożliwić zrealizowanie nałożonego obowiązku zapewnienia utrzymania przedmiotu zabezpieczenia w odpowiednim stanie. W takim przypadku ustawodawca, chcąc uchronić kredytobiorcę przed negatywnymi konsekwencjami nie wykonania ciążącego na nim obowiązku, wprowadził uregulowanie art. 16 ust. 2 u.o.k.h., w myśl którego bank wezwie kredytobiorcę do wypełnienia spoczywającego na nim obowiązku, wyznaczając termin nie krótszy niż 60 dni. Bank zobowiązany jest do przyjęcia wyjaśnienia kredytobiorcy dotyczącego niewykonania ciążących na nim obowiązków. Termin wyznaczony na wykonanie zaległych obowiązków powinien być uzależniony od rodzaju obowiązków, które nie zostały zrealizowane, i uwzględniać możliwości samego kredytobiorcy. Jeżeli kredytobiorca nie zrealizuje spoczywających na nim obowiązków, bank będzie mógł skorzystać z przysługującego mu prawa do żądania, aby kredytobiorca upoważnił go do wykonywania takich obowiązków w imieniu kredytobiorcy. Jednakże udzielenie upoważnienia będzie dobrowolne i będzie mogło być odwołane przez kredytobiorcę w każdym czasie. Natomiast w przypadku nie udzielenia takiego upoważnienia bank będzie mógł wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego lub wstrzymać jego wypłatę (art. 18 pkt 2 u.o.k.h.). Umowa odwróconego kredytu hipotecznego winna określać sposób rozliczenia kosztów związanych z wykonaniem upoważnienia, a także stronę zobowiązaną do poniesienia kosztów wykonania upoważnienia. W praktyce wydatki związane z wynagrodzeniem wykonawcy robót budowlanych, podobnie jak koszty ubezpieczenia i opłaty będą spoczywały na kredytobiorcy.

Zgodnie z dyspozycją art. 17 u.o.k.h. bank może rozwiązać umowę odwróconego kredytu hipotecznego z zachowaniem trzydziestodniowego okresu wypowiedzenia, obok braku udzielenia upoważnienia do wykonania obowiązków względem przedmiotu

zabezpieczenia, w trzech przypadkach. Jednym z nich jest przeniesienie przedmiotu zabezpieczenia na osobę trzecią w przypadku, gdy do takiego przeniesienia, zgodnie z treścią umowy kredytu łączącej strony, wymagana była zgoda banku (art. 17 ust. 1 pkt 2) u.o.k.h.). Jest to kolejny wyjątek regulujący nową instytucję prawną, tym razem od zasady zdefiniowanej w art. 72 u.k.w.h., ustanawiający możliwość ograniczenia rozporządzania prawem do nieruchomości. Ze względu na fakt, że interes banku jest zabezpieczony w postaci ustanowionej hipoteki na przedmiocie zabezpieczenia oraz wpisem do księgi wieczystej, roszczenia o przeniesienie prawa własności bądź prawa w zależności od przedmiotu zabezpieczenia, które są skuteczne względem każdego właściciela przedmiotu zabezpieczenia, ustawodawca uznał, że nie ma podstaw do uznania dokonanej czynności prawnej za nieważną. Z tego też względu bankowi przysługuje jedynie prawo rozwiązania umowy, na kredytobiorcy zaś, zgodnie z art. 471 k.c. będzie ciążyć odpowiedzialność odszkodowawcza za szkodę spowodowaną niewykonaniem zobowiązania. Wprowadzenie tego typu regulacji jest podyktowane koniecznością ochrony interesów banku, który może dochodzić roszczeń z tytułu udzielonego kredytu tylko z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu.

Prawo wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przysługuje bankowi także w przypadku znaczącego spadku wartości przedmiotu zabezpieczenia z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę oraz w przypadku wszczęcia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia przez wierzyciela innego niż bank, przy czym bank nie wiedział o istnieniu tej wierzytelności w dniu zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Oświadczenie banku dotyczące wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego powinno być złożone w formie pisemnej zastrzeżonej jedynie dla celów dowodowych (*ad probationem*) i doręczone kredytobiorcy lub kredytobiorcom.

W przypadku wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego kwota kredytu wraz z odsetkami i innymi opłatami staje się wymagalna z upływem okresu wypowiedzenia, który wynosi 30 dni. Strony umowy mogą wydłużyć okres wypowiedzenia, lecz nie mogą go skrócić.

Wyrazem szczególnej ochrony kredytobiorcy jako strony umowy odwróconego kredytu hipotecznego z założenia jest umożliwienie dokonania spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie w całości lub w części (art. 13 ust. 1 u.o.k.h.). Jest to bezwzględne, niczym nieograniczone prawo kredytobiorcy. Spłata odnosi się do sumy wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów

należnych do dnia spłaty kredytu. Istotne jest to, że bank nie może zastrzec prowizji z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu, a także uzależniać wcześniejszej spłaty od obowiązku uprzedniego poinformowania banku o zamiarze dokonania spłaty. Ponadto bank może naliczać odsetki oraz inne koszty jedynie do dnia pełnego zaspokojenia roszczeń banku z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, czyli uiszczenia całkowitej kwoty do zapłaty. Jeżeli spłaty dokonuje się przedterminowo bank nie może naliczać odsetek i innych kosztów za dalszy okres⁵³³. Przedterminowa spłata *de facto* powoduje obniżenie planowanych kosztów odwróconego kredytu hipotecznego. W sytuacji, gdy odwrócony kredyt hipoteczny udzielony został kilku kredytobiorcom, niedopuszczalne jest wymaganie złożenia łącznej dyspozycji spłaty przez wszystkich kredytobiorców. Jednocześnie spłata części całkowitej kwoty do zapłaty nie wstrzymuje wypłaty rat niewykorzystanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, chyba że strony umowy postanowiły inaczej. Bank potwierdza rozliczenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 14 dni od dnia dokonania całkowitej spłaty. Koszty związane z wystawieniem pokwitowania i doręczenia go kredytobiorcy ponosi bank, a nie kredytobiorca. Ponadto bank, po dokonaniu przez kredytobiorcę całkowitej spłaty wierzytelności z tytułu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, obowiązany jest do wydania właścicielowi obciążonej nieruchomości lub lokalu odpowiedniego dokumentu umożliwiającego mu wykreślenie hipoteki wpisanej do księgi wieczystej.

Kredytobiorca może nie tylko dokonać wcześniejszej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego, ale także przysługuje mu prawo do odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego bez konieczności podania przyczyny odstąpienia. Stanowi o tym treść art. 12 ust. 1 u.o.k.h. Termin do odstąpienia wynosi 30 dni i jest liczony od dnia zawarcia umowy. Regulacja ta ma na celu zapewnienie kredytobiorcy wycofanie się z zawartej umowy bez ponoszenia dodatkowych kosztów. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca w sposób znaczący wydłużył termin do odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego względem ustawy o kredycie konsumenckim, w której wynosi on 14 dni. Jest to podyktowane szczególną ochroną odbiorcy nowej instytucji. W przypadku odstąpienia od umowy zwrotowi będą podlegały jedynie opłaty poniesione przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów, i tylko w takiej części, w jakiej nie są one zwracane w związku z cofnięciem stosowanych wniosków. Oznacza to, że kredytobiorca nie ponosi innych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawierający w szczególności adres, pod który należy

⁵³³ T. Czech, *Odwrócony kredyt...*, s. 190.

je złożyć, stanowi załącznik do umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jednakże oświadczenie o odstąpieniu powinno określać nie tylko strony umowy, tj. bank i kredytobiorcę, ale również dokładne określenie umowy, termin odstąpienia czy też skutki odstąpienia. Oświadczenie powinno być podpisane własnoręcznie przez kredytobiorcę. W przypadku, gdy do czasu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy bank dokonał wypłaty kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, kredytobiorca zobowiązany jest do jej zwrotu w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy wraz z odsetkami należnymi w wysokości ustawowej ustalonymi do dnia złożenia oświadczenia. W związku z przyznaniem kredytobiorcy prawa do odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w treści umowy może zostać określone, że wypłata środków pieniężnych nastąpi dopiero po upływie terminu do odstąpienia od umowy.

Obok prawa odstąpienia od umowy kredytobiorcy przysługuje także prawo do wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z zachowaniem 30-dniowego terminu. Tak więc dla zachowania skuteczności wypowiedzenia umowy wymagane jest jedynie zachowanie 30-dniowego terminu wypowiedzenia, co tym samym czyni niezasadnym uzależnianie wypowiedzenia umowy od innych dodatkowych przesłanek.

Osobną kwestią pozostaje zagadnienie związane z wymagalnością roszczenia o zwrot odwróconego kredytu hipotecznego. Zgodnie z treścią ustawy odwrócony kredyt hipoteczny będzie stawał się wymagalny w trzech sytuacjach:

- z upływem okresu jednego roku od dnia śmierci kredytobiorcy (art. 20 ust. 1 pkt 2 u.o.k.h.), przy czym w przypadku, gdy umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, kwota do zapłaty staje się wymagalna z upływem roku od dnia śmierci ostatniego z kredytobiorców;
- gdy upłynął termin 30 dni od dnia wypowiedzenia przez bank umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- gdy upłynął 30-dniowy okres wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę.

Analizując środki ochrony prawnej przysługujące kredytobiorcy można uznać, że ustawodawca traktuje kredytobiorcę jako konsumenta (art. 22¹ k.c.).

Instytucja odwróconego kredytu hipotecznego zakłada także możliwość dokonania przez spadkobierców spłaty zaciągniętego przez kredytobiorcę kredytu, a tym samym

zachowania prawa do nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. W tym celu ustawodawca wprowadził 12-miesięczny termin liczony od dnia śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców, w ciągu którego spadkobiercy będą mogli dokonać spłaty kredytu wraz z kosztami jego obsługi i należnymi odsetkami bądź też będą mogli w tym terminie zobowiązać się do jego spłaty, co ma ułatwić im zgromadzenie środków na spłatę odwróconego kredytu hipotecznego. Na banku ciąży zatem obowiązek poinformowania potencjalnych spadkobierców o możliwości dokonania spłaty zaciągniętego kredytu. Wypełnienie tego obowiązku polega na tym, że bank niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy zamieszcza na swojej stronie internetowej ogłoszenie zawierające imię i nazwisko kredytobiorcy, informację o zawarciu z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego, informację o możliwości dokonania przez spadkobierców kredytobiorcy rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz termin wyznaczony do rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może przewidywać także obowiązek opublikowania powyższych informacji w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Niezależnie od publikowanych ogłoszeń instytucja kredytowa będzie zobowiązana do przekazania na piśmie informacji objętych ogłoszeniem osobom do kontaktu po śmierci kredytobiorcy, wskazanym w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Osoby wskazane do kontaktu na wypadek śmierci kredytobiorcy nie muszą być jego spadkobiercami. Są to bowiem osoby, których zadaniem jest ułatwienie instytucji kredytującej uzyskania informacji na temat potencjalnych spadkobierców kredytobiorcy.

W przypadku gdy w ciągu roku od dnia śmierci kredytobiorcy lub śmierci ostatniego z kredytobiorców odwrócony kredyt hipoteczny nie zostanie spłacony, staje się on wymagalny, a wraz z nim roszczenie o przeniesienie własności przedmiotu zabezpieczenia. Zgodnie z treścią art. 27 u.o.k.h. podmiotami uprawnionymi do zawarcia umowy o przeniesienie własności przedmiotu zabezpieczenia są spadkobiercy kredytobiorcy, wykonawca testamentu, jeżeli został powołany, kurator spadku, jeśli został ustanowiony, a spadkobiercy nie uzyskali jeszcze stwierdzenia nabycia spadku albo poświadczenia dziedziczenia, kurator jeśli został ustanowiony lub osoba trzecia w przypadku przeniesienia na nią prawa do nieruchomości. Jedynie w sytuacji wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego i jego niespłacenia w terminie umowa o przeniesienie własności nieruchomości zawierana jest przez bank z kredytobiorcą.

Ustawodawca przewiduje także możliwość wystąpienia przez bank do sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora oraz upoważnienia go do przeniesienia własności przedmiotu zabezpieczenia. Jest to nowa instytucja, do której odpowiednio znajdują zastosowanie przepisy dotyczące kurateli uregulowane w k.r.o. Podstawowym celem wprowadzenia instytucji kuratora ustanawianego na wniosek banku jest zapewnienie możliwości szybkiego zamknięcia kredytu i dokonania jego rozliczenia w przypadku braku spadkobierców kredytobiorcy bądź ich biernej postawy w zakresie spraw spadkowych kredytobiorcy. Kurator będzie mógł zostać ustanowiony w przypadku, gdy upłynął rok od śmierci kredytobiorcy, kredyt z powodu jego niespłacenia stał się wymagalny, a w sprawie brakuje podstaw prawnych do powołania kuratora spadku, o którym mowa w art. 666 k.p.c. Dodatkową przesłanką ustanowienia kuratora jest brak wydania postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub niezarejestrowanie aktu poświadczenia dziedziczenia.

Kurator ustanowiony przez bank działa jako zastępca pośredni, tzn. w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich spadkobierców. Sądem właściwym do ustanowienia kuratora na wniosek banku, zgodnie z wprowadzonym do k.p.c. art. 603¹, jest sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości (art. 34 pkt 1 u.o.k.h.). W ten sposób ustawodawca chce usprawnić postępowanie związane z zamknięciem kredytu. Niejednokrotnie ustalenie właściwego ogólnie sądu spadku byłoby znacznie utrudnione i mogłoby pociągać za sobą dodatkowe koszty po stronie banku, przesuając w czasie możliwość dokonania rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. Ustawowa regulacja właściwości sądu ogranicza czynności banku związane z ustanowieniem kuratora do konieczności złożenia stosownego wniosku do sądu.

Podstawowym zadaniem kuratora, o którym mowa w art. 26 ust. 1 i 2 u.o.k.h., jest przeniesienie na bank prawa własności przedmiotu zabezpieczenia. Nie wyczerpuje to jednak katalogu jego obowiązków. Kurator jest zobowiązany do prawidłowego rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego i powinien podjąć działania do tego zmierzające. W sprawach związanych z tym rozliczeniem jest uprawniony do pozywania, w tym zakresie będzie także mógł być pozywany. Czynności zastrzeżone do właściwości kuratora mogą być podejmowane przez niego do dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku bądź zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia po kredytobiorcy (art. 26 ust. 3 u.o.k.h.). Ze względu na fakt, że instytucja kuratora ustanawianego przez bank została wprowadzona do ustawy przede wszystkim w celu ochrony jego interesów, wszelkie

koszty związane z działalnością kuratora mają być pokrywane przez bank (art. 26 ust. 4 u.o.k.h.).

Jak już wskazano, umowa przenosząca własność przedmiotu zabezpieczenia może zostać zawarta także przez kuratora spadku ustanowionego na podstawie art. 666 k.p.c. W celu zapewnienia stosownych uprawnień kuratorowi spadku ustawodawca wprowadził do k.p.c. nowy art. 668¹ k.p.c. Na jego podstawie bank jest uprawniony do wystąpienia do sądu spadku z wnioskiem o upoważnienie kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotu zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego i jego rozliczenia. Wniosek może być jednak złożony nie wcześniej niż po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy. Podobnie jak w przypadku kuratora ustanawianego na wniosek banku, kurator spadku w zakresie spraw związanych z rozliczeniem odwróconego kredytu hipotecznego będzie mógł pozywać i być pozywanym.

Z chwilą zawarcia umowy przenoszącej prawa do nieruchomości hipoteka ustanowiona na rzecz banku wygasa, a bank jest zobowiązany do dokonania rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. W tym celu bank w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy przenoszącej prawo własności przedmiotu zabezpieczenia, w uzgodnieniu z osobą, z którą zawarto umowę, zleca rzeczoznawcy majątkowemu określenie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości. Wartość nieruchomości, tak jak podczas zaciągania odwróconego kredytu hipotecznego, także w momencie jego rozliczenia ustalana jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustalona przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości stanowi podstawę rozliczenia wierzytelności wynikającej z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego.

Ustalona wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Natomiast kwota pieniężna, stanowiąca różnicę między wartością rynkową nieruchomości a całkowitą kwotą do zapłaty, zwracana jest przez bank podmiotom, z którymi podpisał umowę przenoszącą własność przedmiotu zabezpieczenia – nie dotyczy to kuratora bądź kuratora spadku, bądź składa należną kwotę do depozytu sądowego, ewentualnie zawiadamia uprawnione osoby o tym, że wierzytelność wynikająca z umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest wyższa niż wartość nieruchomości (art. 28 u.o.k.h.).

Zaproponowany przez ustawodawcę sposób rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego nie wyłącza możliwości zaspokojenia roszczeń banku w drodze postępowania egzekucyjnego prowadzonego z nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia

w sytuacji, gdy kredyt stał się wymagalny. Będzie on szczególnie uzasadniony w przypadku, gdy kredytobiorca obciąży nieruchomości stanowiącą przedmiot zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego hipotekami na rzecz innych wierzycieli. W innych przypadkach bank nie będzie zainteresowany egzekucyjną sprzedażą nieruchomości z uwagi na fakt, że z reguły w wyniku sprzedaży egzekucyjnej uzyskiwana kwota jest niższa od rzeczywistej wartości zbywanego prawa.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym ogranicza odpowiedzialność kredytobiorcy i jego spadkobierców wyłącznie do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu stanowiącego przedmiot zabezpieczenia (art. 24 ust. 1 u.o.k.h.). W konsekwencji w przypadku, gdy wartość nieruchomości przewyższa wysokość wierzytelności banku, bank, jak już wskazano, zobowiązany jest do zwrotu kredytobiorcy, jego spadkobiercom bądź złożenia do depozytu sądowego różnicy powstałej pomiędzy wartością nieruchomości a wysokością wierzytelności. Natomiast gdy wierzytelność banku przewyższa wartość nieruchomości, bank będzie mógł dochodzić zaspokojenia przysługującego mu roszczenia wyłącznie do wartości nieruchomości lub prawa do nieruchomości. Wyjątek od zasady ograniczonej odpowiedzialności kredytobiorcy bądź jego spadkobierców zachodzi w sytuacji, gdy mimo zakazu umownego dojdzie do zbycia przedmiotu zabezpieczenia, oraz w przypadku, gdy w wyniku braku realizacji przez kredytobiorcę obowiązków określonych w umowie wartość przedmiotu zabezpieczenia ulega zmniejszeniu. Możliwość żądania zaspokojenia z innych składników majątkowych kredytobiorcy lub spadkobiercy zachodzi jednak wyłącznie wtedy, gdy zaspokojenie z przedmiotu zabezpieczenia kredytu jest niemożliwe bądź możliwe jest jedynie częściowo. Wysokość posiłkowego zaspokojenia dotyczy kwoty o jaką została zmniejszona wartość nieruchomości lub wysokość różnicy między kwotą uzyskaną z egzekucji a całkowitą kwotą kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami. Jak wskazał projektodawca, regulacja wyjątku przewidującego nieograniczoną odpowiedzialność osobistą kredytobiorcy oraz jego spadkobierców ma na celu skłonienie kredytobiorcy do wywiązywania się z umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Zapis zwykły lub zapis windykacyjny nieruchomości lub prawa zabezpieczającego udzielony odwrócony kredyt hipoteczny dokonany przez kredytobiorcę lub spadkobierców kredytobiorców na rzecz osoby trzeciej jest bezskuteczny (art. 31 u.o.k.h.). Stanowi on swego rodzaju uszczegółowienie art. 976 k.c., w myśl którego, w przypadku braku odmiennej woli spadkodawcy, zapis rzeczy oznaczonej co do tożsamości jest bezskuteczny, jeżeli rzecz

zapisana nie należy do spadku w chwili jego otwarcia albo jeżeli spadkodawca był w chwili swej śmierci zobowiązany do zbycia tej rzeczy.

Ustawa przewiduje także szczegółowe rozwiązania w zakresie odpowiedzialności za długi spadkowe w odniesieniu do obecnie obowiązujących zasad prawa spadkowego. Mianowicie wartość nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na których bank ustanowił zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, nie będzie uwzględniana przy wartości czynnej spadku. Zaliczeniu do wartości czynnej spadku będzie podlegać wyłącznie kwota, którą bank zwraca spadkodawcom lub wykonawcy testamentu, albo kwota, którą bank złożył do depozytu sądowego.

Istotne jest także uregulowanie art. 30 u.o.k.h. odnoszące się do kwestii nie uwzględniania przy obliczaniu zachowku wartości przedmiotu zabezpieczenia do wysokości stanowiącej sumę wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą, należnych od dnia spłaty. W związku z tym można stwierdzić, że art. 30 u.o.k.h. jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów k.c. odnoszących się do instytucji zachowku.

Zabezpieczeniem interesów kredytobiorcy w zakresie wypłacalności instytucji finansowej jest przede wszystkim odpowiednio ukształtowany katalog podmiotów uprawnionych do oferowania usług odwróconego kredytu hipotecznego. W związku z tym, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego może być zawarta wyłącznie przez bank w rozumieniu ustawy Prawo bankowe, w przypadku ogłoszenia upadłości banku umowa odwróconego kredytu hipotecznego z mocy prawa ulega rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części. W myśl art. 33 u.o.k.h. w przypadku ogłoszenia upadłości banku do obowiązków syndyka masy upadłościowej będzie należało złożenie do właściwego sądu rejonowego wniosku o zmniejszenie sumy hipotecznej obciążającej przedmiot zabezpieczenia do faktycznej kwoty odpowiadającej całkowitej kwocie do zapłaty, z zastrzeżeniem, że odsetki nalicza się do dnia ogłoszenia upadłości banku.

3. Ocena założeń i funkcji odwróconego kredytu hipotecznego

Wprowadzenie do polskiego porządku prawnego instytucji odwróconego kredytu hipotecznego należy ocenić pozytywnie. Regulacja ta wyszła naprzeciw jednemu z najważniejszych wyzwań stojących przed europejskimi społeczeństwami, jakim jest

problematyka związana z zapewnieniem osobom starszym środków pozwalających na godne funkcjonowanie w społeczeństwie przy jednoczesnym odciążaniu państwowego systemu ubezpieczeń społecznych⁵³⁴.

Omawiana ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym dotyczy instrumentu finansowego, który na rynkach światowych oferowany jest z powodzeniem od kilkudziesięciu lat. Najbardziej rozwinięty system odwróconego kredytu hipotecznego funkcjonuje w Stanach Zjednoczonych oraz Wielkiej Brytanii, w ostatnim zaś okresie coraz większa grupa krajów wprowadza takie rozwiązania bądź opowiada się za koniecznością ich wprowadzenia do krajowych porządków prawnych. Instytucja odwróconego kredytu hipotecznego nie została jednak uregulowana na poziomie prawa wspólnotowego. Natomiast na przestrzeni ostatnich kilku lat została wprowadzona do porządków prawnych 10 państw europejskich. Za największy rynek odwróconej hipoteki na świecie oraz największy rynek na terenie UE uważana jest Wielka Brytania, gdyż wartość pożyczek szacuje się tam na ponad 205 mld funtów⁵³⁵. W Wielkiej Brytanii funkcjonuje ok. 40 instytucji oferujących produkty rentowe. Rynek brytyjski jest bowiem uważany za rynek o wysokim odsetku osób będących właścicielami nieruchomości jednocześnie je zamieszkujących. Z tego względu potencjał rent hipotecznych jest tam niezmiernie wysoki⁵³⁶.

W związku z tym wprowadzona do polskiego porządku prawnego ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym wpisuje się w ogólną tendencję do poszukiwania dodatkowych źródeł utrzymania oraz zagwarantowania spokojnej starości w obliczu zachodzących zmian demograficznych w krajach europejskich.

Dokonanie oceny instytucji odwróconego kredytu hipotecznego zależy od bardzo wielu elementów i preferencji jej adresatów. W sposób odmienny do odwróconej hipoteki podejdują osoby, które mają rodzinę bądź innych bliskich, którzy są w stanie zapewnić osobie starszej pomoc faktyczną i finansową. Z pewnością dla tej kategorii odbiorców korzystniejszym rozwiązaniem będzie zadysponowanie posiadanej nieruchomości na rzecz spadkobierców lub osób bliskich w zamian za uzyskanie koniecznego wsparcia. W zakresie wskazanej kategorii odbiorców zdecydowanie lepszym rozwiązaniem prawnym prowadzącym do uzyskania niezbędnego wsparcia będzie instytucja dożywocia w kręgu rodziny bądź osób najbliższych, która zapewnia niezbędną pomoc przy jednoczesnym zachowaniu

⁵³⁴ Tak B. Meluch, *Doradca Zarządu Związku Banków Polskich*, www.zbp.pl, 16 maja 2014 r.

⁵³⁵ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach, badanie wykonane na zlecenie Polskiej Izby Ubezpieczeń*, Warszawa, marzec 2011, s. 30–31, https://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁵³⁶ *Ibidem*.

niejednokrotnie jedyne istotne składniki majątkowe. Tym samym stwarza to po stronie dożywotnika poczucie bezpieczeństwa i zapewnienia zaspokojenia jego potrzeb życiowych i materialnych, po stronie zaś zobowiązanego – nabywcy nieruchomości, świadomość zadośćuczynienia oczekiwaniom dożywotnika oraz możliwość swobodnego korzystania z nieruchomości i rozporządzania nią.

Z kolei osobom samotnym, które w najbliższym kręgu rodziny bądź osób bliskich nie posiadają osoby, której mogą przekazać swoją nieruchomość lub lokal, zdecydowanie łatwiej podjąć jest decyzję o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, na podstawie której wierzytelność banku będzie zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub prawie użytkowania wieczystego. Niewątpliwie dla osób tych instytucja odwróconej hipoteki może okazać się jedyną realną możliwością pozyskania dodatkowych środków finansowych na zaspokojenie bieżących wydatków. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że zawarcie odwróconego kredytu hipotecznego dla osoby decydującej się na ten rodzaj finansowania wydatków nie łączy się z koniecznością dokonywania radykalnych zmian w dotychczasowym życiu. W dalszym ciągu ma ona możliwość zamieszkiwania w dotychczasowym mieszkaniu, mając jednocześnie gwarancję, że do chwili śmierci będzie jej właścicielem. Z chwilą śmierci kredytobiorcy dochodzi do przejścia własności nieruchomości na bank. Z założenia ma to zapewnić osobom starszym poczucie komfortu i bezpieczeństwa. Jednakże dokonując oceny nowej instytucji nie można zapominać, że z badań CBOS wynika, że osoby starsze, mające 65 lat lub więcej (31%), oraz emeryci (26%) nie mają zaufania do banków⁵³⁷, a zatem mogą one w ogóle nie być zainteresowane zawarciem umowy o odwrócony kredyt hipoteczny, nawet w sytuacji, gdy nie posiadają osób najbliższych, na rzecz których mogą przepisać nieruchomość w zamian za wsparcie i pomoc w życiu codziennym.

Ustawodawca, chcąc przekonać kredytobiorcę o słuszności podejmowanej decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, wprowadził do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym uregulowanie, że korzystający z odwróconego kredytu hipotecznego nie musi czynić jakichkolwiek starań o spłatę powstałego zadłużenia. Pokryciem zaciągniętego kredytu jest bowiem kapitał skumulowany w nieruchomości, który zostanie spieniężony przez bank dopiero po śmierci kredytobiorcy. Wprawdzie jest to rozwiązanie oceniane pozytywnie, lecz nie sposób pominąć faktu, że przed zawarciem

⁵³⁷ *Komunikat z badań CBOS Centrum Badania Opinii Społecznej*, Warszawa, październik 2012, BS/145/2012, http://cbos.pl/SPISKOM.POL/2012/K_145_12.PDF, stan na dzień 16 maja 2016 r.

umowy o odwrócony kredyt hipoteczny wartość rynkowa nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa użytkowania wieczystego ustalana jest na podstawie opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, która może nie być zadowalająca dla kredytobiorcy ze względu na jego osobiste przekonanie o wartości nieruchomości lub lokalu będącego jego własnością. Ponadto ustalona wartość rynkowa nieruchomości może być niższa od ceny jaką może uzyskać właściciel na wolnym rynku, co niewątpliwie może mieć wpływ na decyzję kredytobiorcy w przedmiocie zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Kredytobiorca może bowiem uznać, że korzystniejszym rozwiązaniem będzie zawarcie umowy sprzedaży dotychczasowej nieruchomości lub lokalu we własnym zakresie lub dokonania zamiany posiadanej nieruchomości na mniejszą, celem przeznaczenia kwoty uzyskanej z transakcji na zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych.

Jednocześnie kredytobiorca, który może pozostawać w trudnej sytuacji finansowej, musi liczyć się z tym, że po jego stronie będzie spoczywał obowiązek pokrycia kosztów związanych chociażby ze sporządzeniem opinii rzeczoznawcy majątkowego. Wprawdzie ustawodawca nie nakłada takiego obowiązku na kredytobiorcę, ale pozostawiając uregulowanie tej kwestii stronom w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, daje przyzwolenie na obciążenie nimi kredytobiorcy. Doświadczenie płynące z innych instytucji bankowych nakazuje bowiem przyjąć z dużą dozą prawdopodobieństwa, że ten obowiązek będzie spoczywał na kredytobiorcy i w rzeczywistości może stanowić przeszkodę do zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Istotnym elementem konstrukcji prawnej odwróconej hipoteki jest niewątpliwie to, że podmiotem ponoszącym ryzyko związane ze zmianą wartości nieruchomości jest bank. Bez wpływu na wysokość udzielanego kredytu i jego koszt pozostają zatem wszelkiego rodzaju zmiany gospodarcze wpływające na obniżenie wartości nieruchomości. W krytycznych sytuacjach, gdy dochodzi do przekroczenia wartości nieruchomości przez wartość dokonanych na rzecz kredytobiorcy wypłat, oprocentowania i innych kosztów, spadkobiercy zmarłego nie są obciążani kosztami, które nie znalazły pokrycia w wartości nieruchomości. Jeżeli natomiast okaże się, że wartość nieruchomości przekracza łączną kwotę zobowiązania kredytobiorcy, zaistniała różnica jest przekazywana na rzecz spadkobierców zmarłego.

W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca ma możliwość samodzielnego decydowania, czy kwota zaciągniętego kredytu zostanie mu wypłacona jednorazowo, czy też będzie wypłacana w formie rat przez okres i w wysokości określonej

w zawartej umowie. Daje to potencjalnym kredytobiorcom swobodę kształtowania swojej sytuacji finansowej zależnie od istniejącego zapotrzebowania. Istotną cechą odwróconego kredytu hipotecznego w porównaniu ze zwykłym kredytem czy pożyczką, jest także stosunkowa łatwość jego uzyskania. Wynika ona z braku konieczności wykazywania przez kredytobiorcę istnienia zdolności kredytowej – nie musi wykazywać dochodu ani w ogóle go osiągać, gdyż bank nie bada zdolności kredytowej beneficjenta umowy. Jednakże bank ma prawo do dokonania oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy, z czym związana będzie konieczność przedłożenia stosownych dokumentów i zaświadczeń, co zostało w sposób szczegółowy opisany w podrozdziale drugim niniejszego rozdziału. Pomimo że bank nie bada zdolności kredytowej w rzeczywistości, w celu należytego wykonania obowiązku z art. 9 ust. 1 u.o.k.h. może sprawdzić sytuację finansową kredytobiorcy poprzez dokonanie oceny, czy miesięczna kwota wpływów kredytobiorcy z uwzględnieniem wypłat z tytułu umowy o odwróconym kredycie hipotecznym pozwoli na zaspokojenie bieżących zobowiązań kredytobiorcy. W przypadku, gdy bank dojdzie do wniosku, że kwota będąca w dyspozycji kredytobiorcy nie pozwoli mu na zaspokojenie bieżących zobowiązań, może odmówić podpisania umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Sytuacja taka powoduje bowiem zwiększenie ryzyka po stronie banku, że w przyszłości kredytobiorca zaciągnie dalsze zobowiązania, wszczęte zostanie wobec niego postępowanie egzekucyjne lub nie będzie wykonywał obowiązków wynikających z zawartej umowy.

Podstawą ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego przez bank jest wartość rynkowa nieruchomości oszacowana w pisemnym operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Bank określa bowiem wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie i przy zastosowaniu określonych procedur charakterystycznych dla bankowości oraz ubezpieczeń życiowych, wykorzystując zależności pomiędzy ustaloną wartością nieruchomości, wiekiem kredytobiorcy, symulowaną wielkością otrzymanego kredytu, oblicza wartość kwoty, jaką może otrzymać właściciel nieruchomości⁵³⁸. Jednakże przy ustalaniu kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, oprócz wartości rynkowej nieruchomości, bank bierze pod uwagę także inne koszty kredytu (prowizje, opłaty dodatkowe, np. za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego, za administrowanie kredytu, koszt wyceny nieruchomości lub lokalu oraz koszt monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu), a także płeć, wiek i stan zdrowia kredytobiorcy. W związku z tym

⁵³⁸ E. Poprawska, P. Kowalczyk, *Odwrócona hipoteka (reverse mortgage)*, [w:] A. Szelałowska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, Warszawa 2010, s. 87.

oferty wahają się między 70% a 30% wartości nieruchomości⁵³⁹. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego w założeniu mamy do czynienia z kredytem, który będzie wypłacany przez wiele lat. W tym czasie wartość nieruchomości może ulec zmianie – zmniejszyć się lub zwiększyć. Dlatego też w umowie o odwróconym kredycie hipotecznym obowiązkowo zostaną uregulowane kwestie odnoszące się do tego, kto poniesie koszty monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, a także warunki zmiany kosztów. W umowie może zatem znaleźć się postanowienie, że rzeczoznawca majątkowy raz na 3 lata będzie szacował wartość nieruchomości, powstałe zaś z tego tytułu koszty będą obciążały kredytobiorcę. Biorąc pod uwagę wyżej wskazane okoliczności należy wskazać na niebezpieczeństwo zjawisk dysfunkcyjnych. Otóż bank może zaproponować kredytobiorcy wysokość odwróconego kredytu hipotecznego znacznie odbiegającego od rzeczywistej wartości nieruchomości. Określona przez rzeczoznawcę majątkowego wartość rynkowa nieruchomości nie przesądza zatem o tym w jakiej wysokości zostanie udzielony odwrócony kredyt hipoteczny, gdyż nie uwzględnia dodatkowych kosztów związanych z zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Odwrócony kredyt hipoteczny niewątpliwie stanowi dogodną alternatywę dla kredytów konwencjonalnych, do których dostęp dla osób starszych jest ograniczony (wprawdzie ustawa nie określa granicy wieku podmiotów uprawnionych o ubieganie się o udzielenie kredytu, aczkolwiek z założenia jest on dedykowany osobom w podeszłym wieku). Pozyskanie tradycyjnego kredytu hipotecznego oprócz wykazania zdolności kredytowej wymaga od osób starszych uzyskania dodatkowych zabezpieczeń, niejednokrotnie w postaci cesji polis na życie, czy też większego udziału własnego⁵⁴⁰. W konsekwencji powoduje to podwyższenie kosztów uzyskania kredytu. W ten sposób instytucje kredytujące starają się uzyskać większe zabezpieczenie mające na celu rekompensatę wyższego poziomu ryzyka wywołanego większym stopniem prawdopodobieństwa wystąpienia choroby bądź śmierci kredytobiorcy. Odwrócony kredyt hipoteczny, jak już wyżej wskazano, ma być udzielany niezależnie od zdolności kredytowej kredytobiorcy z uwagi na jego zabezpieczenie w postaci ustanowionej hipoteki oraz roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Jednakże zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie zwalnia kredytobiorcy od obowiązku poniesienia kosztów związanych z ubezpieczeniem nieruchomości lub lokalu od zdarzeń losowych, jak również utrzymywania nieruchomości lub lokalu w stanie

⁵³⁹ R. Czerniawski, *Odwrócona hipoteka. Poradnik dla osób starszych*, Biuro RPO, Warszawa 2014, <http://swiadomysenior.pl/bezpieczenstwo-2/odwrocony-kredyt-hipoteczny/>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁵⁴⁰ T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka...*, s. 163.

niepogorszonym, w szczególności poprzez dokonywanie bieżących napraw i remontów. Natomiast w sytuacji, gdyby kredytobiorca nie wykonywał ciężących na nim obowiązków, wówczas może zostać zmuszony do udzielania bankowi upoważnienia do wykonywania tego obowiązku w imieniu kredytobiorcy. W związku z tym kredytobiorca będzie musiał ponieść koszty będące wynikiem działania banku wykonującego w imieniu kredytobiorcy wskazane obowiązki. Brak udzielenia bankowi stosownego upoważnienia może spowodować wypowiedzenie przez bank umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Dzięki nowej instytucji istotne jest także uporządkowanie rynku i zapewnienie bezpieczeństwa klientów. Jest to obszar, w którym klienci podejmują decyzje dotyczące znacznego majątku, często dorobku całego życia. Konieczne jest więc zapewnienie bezpieczeństwa i przejrzystości takich transakcji. Należy jednak zauważyć, że ustawa reguluje jedynie potencjalne działania instytucji finansowych, które i tak podlegają niezależnemu nadzorowi państwowemu, czyli Komisji Nadzoru Finansowego. Poza regulacją ustawową w dalszym ciągu znajduje się rynek tzw. funduszy hipotecznych. Oznacza to, że w dalszym ciągu pozostaje on poza jakąkolwiek kontrolą organów państwowych i działa poza specjalistycznym prawem dotyczącym tego rodzaju działalności. W tym zakresie należy krytycznie odnieść się do ustawy. W dalszym ciągu nie można zatem mówić o pełnej ochronie praw osób w zakresie usług *equity release*.

Z kolei pozytywnie należy odnieść się do regulacji sytuacji kredytobiorcy w przypadku ogłoszenia upadłości instytucji kredytującej. Z pewnością jest to element bardzo istotny z punktu widzenia kredytobiorcy szczególnie ze względu na fakt, że mamy do czynienia z produktem długoterminowym.

Dokonując oceny instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, oprócz wynikających z niej zalet, celowe jest także zaprezentowanie niebezpieczeństw, które się z nią łączą. Przede wszystkim podmioty zainteresowane skorzystaniem z instytucji odwróconego kredytu hipotecznego powinny szczególną uwagę zwrócić na koszty jakie wiążą się z oferowaną usługą finansową. Z uwagi na to, że ustawa nie konkretyzuje zasad ponoszenia kosztów związanych z niestandardowymi czynnościami ustawowo wymaganymi wobec banków (udzielania pełnomocnictwa, ustanowienie kuratora, zamieszczanie ogłoszeń w prasie w celu poszukiwania spadkobierców), potencjalne koszty muszą być uważnie analizowane dlatego, że ich wysokość będzie przekładała się na wysokość kredytu hipotecznego (a więc także miesięcznych rat). Do najczęściej pobieranych przez instytucje finansowe obciążeń należą, jak już wyżej wskazano, opłaty związane z wyceną nieruchomości i rozpatrzeniem wniosku,

opłaty prowizyjne, a po udzieleniu kredytu oprocentowanie oraz opłaty wynikające z samego zamknięcia kredytu. Koszty związane z obsługą odwróconego kredytu hipotecznego powstają zatem na każdym etapie jego realizacji, a ich wysokość uzależniona jest jedynie od warunków umowy łączącej kredytodawcę i kredytobiorcę.

Należy także zwrócić uwagę, że złożoność „produktu” – odwróconego kredytu hipotecznego – sprzyja możliwości mnożenia wydatków oraz łatwości ich przerzucania na kredytodawcę, co znajduje wyraz w pomniejszonych wypłatach⁵⁴¹. Dokonując analizy opłacalności finansowej odwróconego kredytu hipotecznego z perspektywy kredytobiorcy trzeba pamiętać, że – jak wskazują doświadczenia wynikające ze stosowania odwróconego kredytu hipotecznego w krajach europejskich – wysokość udzielanego kredytu, w zależności od podmiotu oferującego, często nie przekracza 60% wartości nieruchomości⁵⁴². W ten sposób instytucje finansowe, z uwagi na długoterminowość kontraktu, zabezpieczają się przed możliwym spadkiem wartości nieruchomości. Wynika to przede wszystkim z braku instrumentów umożliwiających precyzyjne określenie sytuacji na rynkach nieruchomości, często w perspektywie kolejnych dwudziestu, trzydziestu lat. Wprawdzie ostateczne rozliczenie udzielonego kredytu ma następować w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną na termin zamknięcia kredytu, a tym samym ewentualna nadwyżka w wyniku wzajemnego zbilansowania ostatecznej wartości nieruchomości i kwot wypłaconych przypada spadkobiercom kredytobiorcy, to jednak w przypadku osób samotnych, nie posiadających spadkobierców z najbliższego kręgu, zaistniała nadwyżka „przepada”. Nie można przy tym zapominać, że instytucja odwróconego kredytu hipotecznego adresowana jest m.in. do osób samotnych, które nie mają możliwości skorzystania z innych oferowanych przez systemy prawne instytucji, jak chociażby będąca przedmiotem niniejszego opracowania umowa dożywocia, która również zapewnia osobom starszym niezbędną pomoc faktyczną bądź materialną, a jednocześnie powoduje pozostawienie często jedynej składnika majątkowego w gronie osób najbliższych, zaufanych. Dla właścicieli nieruchomości, których jedyny dorobek życia stanowi posiadana nieruchomość, może stanowić to element przemawiający przeciw instytucji odwróconego kredytu hipotecznego. Również okoliczność, że zaciągnięty kredyt w rzeczywistości zmniejsza wartość masy spadkowej po kredytobiorcy, dla części z nich może być okolicznością przemawiającą za powstrzymaniem się od skorzystania z odwróconej hipoteki.

⁵⁴¹ *Ibidem*, s. 158.

⁵⁴² *Doświadczenia z USA przedstawione w Study on Equity Release Schemes in the EU*, Project No. Market/2007/23/H.

Analizując koszty związane z uzyskaniem odwróconego kredytu hipotecznego wskazania wymaga także, że banki oferujące odwrócony kredyt hipoteczny w celu zagwarantowania jak największej rentowności udzielanego kredytu, w dużej mierze uzależnionej od wartości nieruchomości z chwili rozliczenia kredytu, dodatkowo nakładają na kredytobiorcę szereg obowiązków. Jak wynika z dokonanej analizy ustawy, właściciele nieruchomości są zobowiązani przede wszystkim do utrzymywania nieruchomości w dobrym stanie, co łączy się z koniecznością wykonywania niezbędnych remontów, ubezpieczenia nieruchomości od nieszczęśliwych wypadków oraz terminowego ponoszenia wszelkiego rodzaju opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości. Oczywiście z punktu widzenia banku jest to rozwiązanie potrzebne, gdyż zwiększa prawdopodobieństwo uzyskania zwrotu udzielonego kredytu hipotecznego. Na kredytobiorcę nakłada jednak obowiązek dbania o nieruchomość. W przypadku osób starszych może to być źródłem znacznych niedogodności, zaś powierzenie obowiązku wykonania niezbędnych prac remontowych podmiotowi trzeciemu i związany z tym koszt, który zapewne będzie obciążał kredytobiorcę, może zniweczyć w pewnym okresie korzyści płynące z wypłacanych na rzecz kredytobiorcy rat kredytu.

Przedstawiając niedogodności związane z odwróconą hipoteką należy także wskazać na złożoność tego instrumentu finansowego. Okoliczność ta nie byłaby istotna gdyby nie fakt, że odwrócony kredyt hipoteczny jest oferowany osobom starszym. Złożoność sprawia zaś, że klient może mieć problem ze zrozumieniem oferty, dokonania jej swobodnej oceny, porównania z innymi ofertami dostępnymi na rynku, a tym samym jest bardziej podatny na możliwe nieuczciwe praktyki stosowane przez instytucje finansujące⁵⁴³. Zgłaszany problem został dostrzeżony w krajach, gdzie odwrócony kredyt hipoteczny już funkcjonuje. I tak w ustawodawstwie części krajów oferujących odwrócony kredyt hipoteczny, który jest wspierany przez instytucje rządowe, wprowadzono wymóg odbycia obowiązkowych konsultacji u specjalisty z branży *reverse mortgage*, które mają poprzedzać zawarcie umowy o odwrócony kredyt hipoteczny. Taki obowiązek wprowadzono do programu Home Equity Conversion Mortgage (HECM), uruchomionego w 1987 r. przez Departament Mieszkalnictwa i Urbanistyki, który z powodzeniem funkcjonuje w Stanach Zjednoczonych i według szacunków aż 90% umów odwróconego kredytu hipotecznego zawieranych jest za jego pośrednictwem.

⁵⁴³ T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka...*, s. 158.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym zawiera obowiązek informowania na standaryzowanym formularzu potencjalnych kredytobiorców o kosztach zaciąganego kredytu, aczkolwiek istnieje katalog kosztów, których z góry nie można przewidzieć, a które mogą mieć wpływ na koszt zaciągniętego kredytu, jak chociażby zastępcze wykonanie remontu, wzrost kosztu ubezpieczenia mienia uzależniony od oferty konkretnego podmiotu trzeciego, który może być dodatkowo wskazany w postanowieniu umowy.

Należy także podkreślić, że ochroną kredytobiorców przed zbyt pochopnym zawarciem umowy jest wprowadzona procedura udzielenia kredytu. Na początek kredytobiorcy będą mogli złożyć jedynie niewiążące oświadczenie, że są zainteresowani ofertą banku, na podstawie którego zostanie sporządzona symulacja kredytu, która może być podstawą do podejmowania dalszych czynności w celu udzielenia kredytu.

Analizowana ustawa nie przewiduje także żadnego trybu reklamacyjnego w przypadku zaniżenia wartości rynkowej nieruchomości ustalonej w celu zamknięcia udzielonego kredytu. Wprawdzie dokonanie ustalenia wartości nieruchomości ma się odbywać przy udziale rzeczoznawcy nieruchomości działającego w oparciu o zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jednak nie można wykluczyć pojawienia się w obrocie błędnie ustalonych wartości rynkowych nieruchomości. Brak stosownej regulacji w tym zakresie oznacza, że spadkobierca kwestionujący wartość nieruchomości każdorazowo zobowiązany będzie do wystąpienia do sądu celem ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości. W konsekwencji oznacza to istnienie po stronie spadkobierców znacznych niedogodności i poniesienia dodatkowych kosztów.

Podkreślenia wymaga, że ocena zapisów ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym pod względem ochrony potencjalnych kredytobiorców czy spadkobierców odpowiadających za długi spadkowe, wydaje się być zredagowana w sposób poprawny, zapewniający niezbędną ochronę kredytobiorcy. Ustawodawca zadbał o szeroką ochronę kredytobiorcy. Przed zawarciem umowy otrzymuje on stosowny formularz informacyjny, nieruchomość jest wyceniana przez rzeczoznawcę majątkowego działającego w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ryzyko przekroczenia wartości kredytu nad wysokość udzielonego kredytu ponoszona jest przez bank.

Zatem pod względem poprawnej legislacji ustawa chroni konsumenta, zabezpiecza jego interes. Jak wskazują jednak eksperci z zakresu ekonomii, niedogodności wynikające ze stosowania odwróconej hipoteki pojawiają się, gdy dochodzi do analizy ekonomicznej produktu wykonanej na podstawie symulacji kosztów udzielonego kredytu. Według wyliczeń

przeprowadzonych przez K. Oppenheima⁵⁴⁴ przy wartości nieruchomości wynoszącej 400 tys. zł i zaciągniętym odwróconym kredycie hipotecznym w wysokości 120 tys. zł (założona wartość oprocentowania 7% rocznie z roczną kapitalizacją odsetek), po okresie 13 lat trwania umowy dług z tytułu zaciągniętego kredytu będzie wynosił 289 181 zł, zaś po okresie 17 lat osiągnie on wartość 379 058 zł. Oznacza to, że gdyby do śmierci kredytobiorcy doszło po 17 latach od udzielonego odwróconego kredytu hipotecznego, spadkobiercy kredytobiorcy otrzymają jedynie kwotę 20 942 zł, podczas gdy różnica wartości nieruchomości oraz otrzymanego kredytu wynosi 280 tys. zł. Oczywiście zaprezentowane wyliczenie jest tylko i wyłącznie symulacją matematyczną wykonaną w oparciu o pewne hipotetyczne założenia, aczkolwiek eksperci wskazują na jego realizm. Z kolei z analizy opublikowanej przez Związek Banków Polskich⁵⁴⁵ wynika, że przyszli kredytodawcy ustalą rentę na poziomie, który gwarantuje, że po zsumowaniu suma ostatecznego zadłużenia seniora nie przekroczy 50–55% przewidywanej wartości domu, mieszkania lub gruntu. W przypadku osób samotnych, nie posiadających spadkobierców, oznacza to, że ok. 50% wartości nieruchomości „przepada”. Z badań tych wynika, że wysokość raty kapitałowej dla osób, które nie ukończyły co najmniej 60 roku życia, kształtuje się na niskim poziomie, gdyż statystycznie może wynosić od 400 do 700 zł miesięcznie. W związku z tym odwrócony kredyt hipoteczny nie będzie budził zainteresowania u tej grupy osób.

Eksperti oceniając już przedłożony projekt ustawy wskazywali, że także z perspektywy banków odwrócony kredyt hipoteczny wcale nie musi być postrzegany jako dogodny instrument finansowy uzupełniający ofertę handlową i jego wprowadzenie do obrotu prawnego nie musi oznaczać szerokiego zainteresowania ze strony banków. Wprawdzie ryzyko związane z udzielonym kredytem jest minimalizowane przez uzyskane zabezpieczenia w postaci nieruchomości, a także dodatkowy system ubezpieczeń, to jednak zysk banków, jak wskazują eksperci, jest niepewny i dodatkowo bardzo odroczony w czasie. Wśród niedogodności dla banków wskazuje się także na konieczność zagospodarowania pozyskanej w wyniku śmierci kredytobiorcy nieruchomości, jej zarządzanie oraz sprzedaż. Wymaga to

⁵⁴⁴ K. Oppenheim, *Twarde NIE odwróconej hipotece! Stawiam na miasto wesołych staruszków*, <http://finanse.wp.pl/>, stan na dzień 14 czerwca 2014 r.

⁵⁴⁵ Związek Banków Polskich, *Raport: Symulacja możliwości zwiększenia budżetów domowych seniorów przy wykorzystaniu raty kapitałowej odwróconego kredytu hipotecznego dla różnych rodzajów nieruchomości*, Warszawa, marzec 2012, s. 5, https://zbp.pl/public/repozytorium/Menu_gorne/O_ZBP/raporty/inne_raporty/odwrocona_hipoteka-final.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r. https://zbp.pl/public/repozytorium/Menu_gorne/O_ZBP/raporty/inne_raporty/odwrocona_hipoteka-final.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

stworzenia przez banki dodatkowych własnych struktur bądź podjęcia współpracy z kooperantami zajmującymi się rynkiem nieruchomości. Podkreślenia wymaga, że ustawodawca nie uregulował kwestii związanej z obowiązkiem ponoszenia kosztów związanych z administracją i zarządzaniem pozyskaną po śmierci kredytobiorcy nieruchomością, opłat wynikających z jej utrzymania. Dotyczy to zarówno upływu rocznego okresu od czasu śmierci kredytobiorcy, jak i okresu bycia właścicielem nieruchomości w przypadku braku szybkiej sprzedaży. O ile kwestie kosztów utrzymania nieruchomości w rocznym okresie od śmierci kredytobiorcy mogą zostać uregulowane w treści umowy odwróconego kredytu hipotecznego, o tyle w przypadku, gdy nie dojdzie do sprzedaży nieruchomości, a ustalona nadwyżka zostanie wypłacona podmiotom uprawnionym, koszty te będą obciążały bank. W perspektywie czasu może się to też wiązać z koniecznością nie tylko utrzymania nieruchomości, ale także dokonywania niezbędnych remontów. Może to powodować, że zainteresowanie banków nową instytucją będzie niewielkie.

Ekspertcy wskazują także, że elementem niekorzystnym z punktu widzenia instytucji finansowych jest konieczność zapłaty nadwyżki wartości nieruchomości ponad całkowitą wartość kredytu w ciągu 30 dni od dnia ustalenia wartości nieruchomości. Wskazuje się, że jest to zbyt krótki okres dla zbycia nieruchomości, a tym samym banki będą musiały samodzielnie pokrywać koszty związane z zamknięciem kredytu.

Z kolei mając na uwadze interes państwa, które zdecydowało się na wprowadzenie instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, ustawę należy oceniać pozytywnie. Wynika to przede wszystkim ze wspomnianych zmian demograficznych, które są obserwowane w krajach rozwiniętych. Jak już wskazywano, starzejące się społeczeństwo oraz wzrost długości życia powodują, że wysokość otrzymywanych emerytur spada. Uzyskanie zatem dodatkowego źródła dochodu, które wynika z instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, powoduje brak konieczności intensyfikowania podejmowanych przez państwo działań dla zapewnienia godziwych warunków życia dla ludności znajdującej się w wieku poprodukcyjnym. Powoduje to zmniejszenie się ilości beneficjentów opieki społecznej, a w konsekwencji kosztów świadczeń socjalnych jakie ponosi państwo⁵⁴⁶. Jak wynika z uzasadnienia projektu ustawy, jej wprowadzenie w życie będzie wprawdzie wiązało się ze zwiększeniem liczby spraw w sądach powszechnych, jednak zgodnie z prognozą Ministerstwa Finansów nie będzie to skutkowało koniecznością zwiększenia liczby etatów.

⁵⁴⁶ T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka...*, s. 159.

Uwzględniając powyższe rozważania należy wskazać, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego może stanowić instrument prawny wykorzystywany do pozyskania przez osoby starsze dodatkowego źródła dochodu. Działające od kilku lat na rynku polskim fundusze hipoteczne oferujące umowę dożywotnią pokazują, że istnieje zapotrzebowanie na tego typu usługi finansowe, a prognozy demograficzne i ekonomiczne wskazują, że sytuacja finansowa osób w podeszłym wieku nie ulegnie radykalnej poprawie, co będzie powodowało dodatkowy wzrost zainteresowania oferowanym produktem.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego i umowa dożywocia pełnią zbliżone funkcje. Obie instytucje zmierzają do zaspokojenia bieżących potrzeb uprawnionego jakim jest z założenia osoba w podeszłym wieku. Charakterystyka odwróconego kredytu hipotecznego wskazuje jednak, że najczęstszymi odbiorcami tej instytucji będą osoby nie posiadające rodziny bądź innych osób bliskich. Decydują o tym przede wszystkim czynniki ekonomiczne. Należy do nich zaliczyć wysokość możliwego do uzyskania odwróconego kredytu hipotecznego w odniesieniu do wartości przedmiotu zabezpieczenia, która zgodnie z symulacjami w znacznej liczbie przypadków będzie mieściła się w przedziale 50–60% wartości nieruchomości, a także wysokie koszty związane z obsługą kredytu. Ponadto pomoc osobom w podeszłym wieku nie tylko sprowadza się do czynnika ekonomicznego, w postaci dodatkowego comiesięcznego źródła dochodów, ale także niezbędnego wsparcia ze strony osób bliskich. Tego typu świadczeń nie gwarantuje odwrócony kredyt hipoteczny. Nie można zapominać także o uwarunkowaniach kulturowych, które nakłaniają, niezależnie od sytuacji finansowej, do pozostawienia w dotychczasowym posiadaniu „domu rodzinnego rodzinie”⁵⁴⁷. Niewątpliwie zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie będzie stanowiło także czynnika mobilizującego do udzielania pomocy przez osoby bliskie kredytobiorcy. Stąd też uprawnione wydaje się być twierdzenie, że wprowadzenie w życie instytucji odwróconego kredytu hipotecznego nie ma większego znaczenia dla umowy dożywocia. Obie instytucje bez przeszkód mogą funkcjonować na rynku, a wybór konkretnej z nich będzie zależał od osobistej sytuacji finansowej i życiowej odbiorcy. W szczególności, że jak wskazują doświadczenia państw Europy Zachodniej, odwrócona hipoteka nie jest produktem powszechnym – rynek tego typu kredytów wynosi mniej niż 5%⁵⁴⁸. Umowa dożywocia, mimo że jest mocno zakorzeniona w polskim systemie prawnym, o czym była mowa w rozdziale pierwszym, jej elastyczny sposób możliwego uregulowania obowiązków

⁵⁴⁷ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 34.

⁵⁴⁸ *Ibidem*.

względem dożywotnika powoduje, że w dalszym ciągu może stanowić znaczną konkurencję dla nowego tworu prawnego jakim jest umowa odwróconego kredytu hipotecznego.

4. Odwrócony kredyt hipoteczny na przykładzie wybranych systemów prawnych

Institucja odwróconego kredytu hipotecznego należy do stosunkowo nowych instrumentów finansowych. W latach osiemdziesiątych XX w. pierwszymi krajami, które wprowadziły odwróconą hipotekę, były Stany Zjednoczone i Wielka Brytania. Obecnie na podstawie międzynarodowych badań *Study on the role and regulation of non-credit institutions in EU mortgage markets*⁵⁴⁹, które zostały opublikowane przez Komisję Europejską w styczniu 2009 r., formy prawno-ekonomiczne zaliczane do grupy usług *equity release* (ERS), zbliżone do instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, można odnaleźć w 13 z 28 krajów UE. Wśród instytucji *equity release*, które można spotkać na światowych rynkach finansowych, wyróżniamy dwa podstawowe modele: sprzedażowy (ang. *home reversion*) i kredytowy (ang. *reverse mortgage*).

Model sprzedażowy polega na przeniesieniu prawa własności nieruchomości przysługującej beneficjentowi usługi finansowej z jednoczesnym ustanowieniem na jego rzecz prawa dożywotnego zamieszkiwania w sprzedanej nieruchomości. Do przeniesienia własności nieruchomości dochodzi bezpośrednio po zawarciu umowy.

Model kredytowy – odwrócony kredyt hipoteczny – polega na udzieleniu kredytobiorcy kredytu zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na nieruchomości ze spłatą odroczoną do chwili śmierci kredytobiorcy. Spłata zaciągniętego kredytu następuje z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką bądź przez spadkobierców kredytobiorcy, którzy chcą zachować własność nieruchomości przysługującej zmarłemu. W konsekwencji właściciel nieruchomości ponosi koszty jej utrzymania przez cały okres trwania umowy, co oznacza, że jest on zobowiązany do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, przeprowadzenia remontów, regulowania wszystkich opłat niezbędnych dla korzystania z nieruchomości, podatku od nieruchomości, a także składki na ubezpieczenie nieruchomości⁵⁵⁰. W przypadku niewywiązywania się z powyższych obowiązków

⁵⁴⁹ London Economics, 2 września 2008 r., http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/non_banks_report_en.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁵⁵⁰ K. Maj-Waśniowska, M. Cycoń, *Formy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce na tle wybranych krajów Unii Europejskiej*, „Polskie Towarzystwo Ekonomiczne, Zeszyty Naukowe Kraków” 2011, nr 11, s. 197.

kredytodawca może żądać wcześniejszej spłaty długu⁵⁵¹. Odwróconego kredytu hipotecznego w modelu kredytowym mogą udzielać banki lub ewentualnie inne podmioty, które są uprawnione do udzielania kredytu w ogóle. W krajach, które dopuszczają prowadzenie tego typu działalności przez instytucje niebankowe, wymaga się uzyskania licencji oraz prowadzony jest nadzór finansowy⁵⁵².

Zgodnie z szacunkami, na rynku europejskim wartość usług typu *equity release* wynosi 4,7 mld euro, co stanowi poniżej 0,1% wartości całego rynku hipotek⁵⁵³. Wśród zawieranych umów przeważa model kredytowy – zgodnie z badaniami wartość zawartych kontraktów wynosi 3,3 mld euro, co odpowiada ok. 50 tys. umów. Pozostałą wartość kontraktów – 1,4 mld euro stanowią umowy typu sprzedażowego określone na ok. 20 tys. umów⁵⁵⁴.

Niniejsza część rozprawy doktorskiej, z uwagi na przedmiot opracowania, zostanie poświęcona przedstawieniu ogólnych informacji w zakresie funkcjonowania odwróconej hipoteki w wybranych systemach prawnych.

Największym na świecie rynkiem odwróconej hipoteki są Stany Zjednoczone Ameryki Północnej. Odwrócony kredyt hipoteczny został uregulowany i przyjęty w 1987 r. przez Kongres Stanów Zjednoczonych w ustawie *The Housing and Community Development Act*⁵⁵⁵.

Najpopularniejszym produktem, który obejmuje 90% umów odwróconej hipoteki oraz posiada gwarancję państwa wywiązania się przez pożyczkodawców z podjętych zobowiązań wobec pożyczkobiorcy, jest *Home Equity Conversion Mortgage* – HECM⁵⁵⁶. W praktyce oznacza to, że pożyczkodawca otrzyma zwrot pożyczki do maksymalnej wartości kredytu, ale górną granicą płatności, którą ponosi pożyczkobiorca, jest wartość nieruchomości. Możliwość oferowania odwróconej hipoteki w postaci HECM jest uzależniona od wyrażenia zgody na prowadzenie działalności przez Amerykański Departament Gospodarki Mieszkaniowej i Rozwoju Obszarów Miejskich (*United States Department of Housing and Urban Development, HUD*). Decyzję o tym, jakie instytucje mogą się starać o uzyskanie licencji na

⁵⁵¹ P. Kowalczyk, E. Poprawska, *Odwrócona hipoteka...*, [w:] A. Szelałowska (red.), *Współczesna bankowość...*, s. 85.

⁵⁵² K. Maj-Waśniowska, M. Cycoń, *Formy odwróconego kredytu hipotecznego...*, s. 198.

⁵⁵³ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 8.

⁵⁵⁴ *Ibidem*.

⁵⁵⁵ The Housing and Community Development Act of 1987, P.L. 100-242, 101 Stat. 1815

⁵⁵⁶ T.B. Bishop, H. Shan, *Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Leons*, „NBER Papers on Retirement Research Center Project” 2008, September, s. 6.

prowadzenie działalności, podejmowane są zgodnie z prawem danego stanu⁵⁵⁷. W niektórych stanach mogą to być banki, instytucje o charakterze oszczędnościowym czy też inne instytucje finansowe. Przykładowo zgodnie z *Code of Laws w South Carolina* są to banki, *business as a bank, savings institution, or credit union*⁵⁵⁸, zaś *Massachusetts General Code* wskazuje jedynie banki jako instytucje uprawnione do udzielania odwróconych hipotek⁵⁵⁹. Departament określa szczególne warunki jakie musi posiadać program, aby uzyskać odpowiednie gwarancje. Osoba, która może ubiegać się o zawarcie umowy, musi mieć minimalnie 62 lata, nieruchomość będąca przedmiotem umowy musi być głównym miejscem zamieszkania kredytobiorcy (*principal residence*) oraz nie może być obciążona żadnymi dodatkowymi zobowiązaniami w postaci hipoteki czy też wykazywać znacznego zużycia. Ponadto kredytobiorca ma obowiązek odbyć konsultacje w zakresie produktu u niezależnego, licencjonowanego przez HUD konsultanta finansowego. Doradztwo ma na celu przedstawienie ewentualnemu kredytobiorcy możliwości finansowania jego potrzeb w ramach istniejących ofert odwróconego kredytu hipotecznego, określenie warunków transakcji, jak również przedstawienie wszystkich konsekwencji wynikających z zawarcia przedmiotowej umowy. Fakt skorzystania z doradztwa jest potwierdzony specjalnym certyfikatem – *Certificate of HECM Counseling*⁵⁶⁰. Osoba, która spełni warunki ubiegania się o odwróconą hipotekę, może wnioskować o jej otrzymanie. Oferowane świadczenie ma być w formie miesięcznej renty terminowej, dożywotniej lub linii kredytowej. Stałe płatności miesięczne otrzymywane są aż do chwili opuszczenia nieruchomości, np. poprzez sprzedaż, zamianę, śmierć kredytobiorcy. Linia kredytowa polega na tym, że środki udostępniane są w postaci linii kredytowej w terminach i wysokościach wskazanych przez kredytobiorcę aż do wyczerpania środków finansowych⁵⁶¹. Najczęściej wybieraną przez kredytobiorców formą wypłat jest linia kredytowa. Z danych wynika, że w 2009 r. formę tę wybrało 83% wszystkich kredytobiorców, którzy otrzymali odwróconą hipotekę⁵⁶². Duże zainteresowanie tą formą dokonywania wypłat związane jest chociażby z tym, że niewykorzystana wartość kredytu dostępna w ramach linii powiększa się wraz z upływem czasu oraz daje możliwość

⁵⁵⁷ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 30.

⁵⁵⁸ <http://www.scstatehouse.gov/code/t29c004.htm>, stan na dzień 08.05.2012 r.

⁵⁵⁹ <http://www.malegislature.gov/Laws/GeneralLaws/PartI/TitleXXII/Chapter167E/Section7>, stan na dzień 16.05.2016 r.

⁵⁶⁰ T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka...*, s. 154.

⁵⁶¹ *Reverse Mortgages: Get the Facts before Cashing in on Your Home's Equity*, Federal Trade Commission for The Consumer, s. 2.

⁵⁶² H. Kang, *The Cost and Benefit of Reverse Mortgages*, „Journal of Finance and Accountancy”, September 2010, s. 5.

elastycznego dopasowywania wypłat do potrzeb kredytobiorcy⁵⁶³. Oprócz tego w odwróconym kredycie wskazana jest maksymalna wartość kredytu, która jest corocznie zwiększana. Ponadto istotnym elementem związanym z odwróconą hipoteką są opłaty, które musi ponosić osoba ubiegająca się o odwrócony kredyt hipoteczny. Są to zarówno opłaty ponoszone w momencie uzyskiwania odwróconego kredytu hipotecznego, jak również w trakcie trwania umowy. Opłata wstępna nie może być wyższa niż 2,5 tys. USD dla nieruchomości wartej mniej niż 125 tys. USD, jeżeli nieruchomość jest warta więcej niż 125 tys. USD opłata wstępna za wartość do 200 tys. USD nie może być wyższa niż 2%, zaś za wartość przekraczającą limit 200 tys. USD opłata wstępna nie może być wyższa niż 1%, przy czym łączny limit na opłatę wstępną wynosi 6 tys. USD⁵⁶⁴. Natomiast opłaty administracyjne za obsługę kredytu nie mogą wynosić więcej niż 30 USD miesięcznie, gdy stosowana jest roczna stopa procentowa, oraz 35 USD, gdy stosowana jest stopa miesięczna⁵⁶⁵. Ponadto istnieje konieczność poniesienia kosztów składki ubezpieczeniowej, która przy udzielaniu odwróconego kredytu hipotecznego jako składka jednorazowa wynosi 2% maksymalnej kwoty roszczenia, w trakcie trwania umowy opłacana zaś jest składka miesięczna wynosząca 0,5% salda odwróconej hipoteki⁵⁶⁶. Rozszerzona gwarancja ze strony państwa przejawia się w tym, że HUD przejmuje odpowiedzialność za dokonywanie wypłat nie tylko w przypadku upadłości instytucji finansowej, która udziela kredytu, przejściowej niemożności wypłaty środków, ale także wtedy, gdy następuje trwała utrata wartości nieruchomości, np. w wyniku pożaru, oraz gdy wartość wierzytelności z innych względów przewyższy wartość nieruchomości. W takiej sytuacji HUD kompensuje stratę kredytodawcy. Funkcjonowanie tak rozbudowanego programu rządowego wpływa na atrakcyjność odwróconego kredytu hipotecznego zarówno dla kredytobiorców, którym program gwarantuje dożywotnie świadczenie, jak i dla kredytodawców ze względu na minimalizowanie ryzyka kredytowego.

Cechą charakterystyczną programu HECM jest także to, że jest on ubezpieczony przez rządową agendę *Federal Housing Administration* (FHA), co chroni interesy zarówno kredytobiorców wnoszących jako zabezpieczenie transakcji nieruchomość, w której mieszkają, jak i kredytodawców, którzy na podstawie przyjętego zabezpieczenia wypłacają

⁵⁶³ W.J. Supper, C.R. Coccozza, *Reverse Mortgages: A Troubled Past, a Promising Future?*, „Strategies & Trends”, January 2006, s. 38.

⁵⁶⁴ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 32.

⁵⁶⁵ *Ibidem*.

⁵⁶⁶ F. Mae, *Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgages*, Washington 2002, s. 25. <https://www.ireverse.com/wp-content/uploads/2015/08/Money-From-Home.pdf>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

kredytobiorcy zadeklarowane środki. Kredytobiorca wie, że będzie otrzymywał należne środki finansowe do czasu zajmowania nieruchomości, kredytodawca zaś jest zabezpieczony, gdyby suma wypłat przekroczyła wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie np. spadku wartości nieruchomości⁵⁶⁷.

Kredytobiorca uzyskujący odwrócony kredyt hipoteczny nie jest zobowiązany do spłaty kredytu od momentu jego udzielenia ani w trakcie realizacji wypłat. Zobowiązanie do spłaty może bowiem powstać w sytuacji, gdy kredytobiorca sprzedał nieruchomość, która jest zabezpieczeniem spłaty odwróconej hipoteki, lub przepisał jej własność na inną osobę, przestał zamieszkiwać nieruchomość nieprzerwanie przez 12 miesięcy, naruszył warunki umowy zobowiązujące do utrzymywania nieruchomości w należyтым stanie lub nie opłacił podatków⁵⁶⁸. Gdy zobowiązanie z tytułu odwróconej hipoteki staje się wymagalne z powodu sprzedaży lub zaprzestania zamieszkania bądź nieprzestrzegania warunków umowy, kredyt należy spłacić jednorazowo, nawet poprzez sprzedaż nieruchomości⁵⁶⁹.

Na terenie UE największym rynkiem odwróconej hipoteki jest Wielka Brytania. Analitycy wskazują, że przyczyną tego jest występujący na brytyjskim rynku nieruchomości bardzo wysoki odsetek osób będących właścicielami nieruchomości jednocześnie je zamieszkujących⁵⁷⁰.

W Wielkiej Brytanii funkcjonują dwa typy rent wykorzystujących kapitał skumulowany w posiadanej nieruchomości. Pierwszy z nich bazuje na umowie pożyczki (*lifetime mortgage*), drugi zaś na umowie kupna-sprzedaży (*home reversion*)⁵⁷¹. Zgodnie z szacunkami, mimo że system sprzedażowy jest instytucją zdecydowanie starszą niż renty oparte na pożyczce, zdecydowanie większą popularnością cieszą się obecnie umowy pożyczkowe. Jednak wartość świadczeń w przypadkach umów sprzedażowych jest znacznie wyższa niż przy umowach typu kredytowego. Ich wada polega na tym, że możliwe są głównie świadczenia w formie jednorazowej wypłaty ze względu na to, że jedynie zakłady ubezpieczeń mają prawo oferowania produktów dożywotnich. Ponadto dwie z dwunastu instytucji oferujących renty na bazie umowy kupna-sprzedaży oferowały rentę podwyższoną (ang. *enhanced annuity*), w której w przypadku wystąpienia zachorowania wysokość

⁵⁶⁷ *Ibidem*, s. 12.

⁵⁶⁸ T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka...*, s. 156; www.reversemortgage.org.

⁵⁶⁹ F. Mae, *Money from Home...*, s. 26.

⁵⁷⁰ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 15.

⁵⁷¹ R. Szytk, *Geneza i cechy instytucjonalne umowy o „odwróconej hipotece” – reverse mortgage. Model kredytowy: odwrócony kredyt hipoteczny*, [w:] M. Pecyna (red.), J. Pisuliński (red.), M. Podrecka (red.), *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, Warszawa 2013, s. 509.

miesięcznych płatności jest zwiększana (na skutek skrócenia się przeciętnego dalszego trwania życia). Dodatkowo istnieją produkty, w których miesięczne świadczenie jest stopniowo zwiększane (niezależnie od stanu zdrowia)⁵⁷².

Z kolei w przypadku renty opartej na umowie pożyczki określona jest maksymalna relacja wysokości pożyczki i wartości nieruchomości wskazująca na górną granicę kosztów (odsetki + kapitał).

Usługi finansowe w zakresie dotyczącym kredytodawcy, zarządzania umowami odwróconego kredytu hipotecznego oraz doradców takich transakcji są uregulowane przez przepisy prawa. Ponadto analogicznie świadczenie usług w zakresie sprzedaży nieruchomości z prawem dożywocia regulowane jest przez prawo.

Podmioty oferujące usługi odwróconej hipoteki niezależnie od jej wariantu samodzielnie określają minimalny wiek klientów, badają i indywidualnie określają możliwości do wystąpienia stopień ryzyka związany z konkretnym kredytem.

Ważną kwestią chroniącą rynek odwróconej hipoteki jest obowiązek posiadania przez instytucje oferujące tego typu usługi finansowe licencji i podlegania nadzorowi brytyjskiej Komisji Nadzoru Finansowego – *Financial Supervision Authority* (FSA), która posiada szerokie uprawnienia nadzorcze, a ponadto wprowadziła szczegółowe regulacje związane ze sprzedażą odwróconej hipoteki. Zapewniają one pewien zakres korzyści dla konsumentów, którzy korzystają też z ochrony przewidzianej przez rzecznika konsumentów, szczególnie w zakresie dochodzenia odszkodowań.

Rynek brytyjski jest rynkiem rozwiniętym i obecnie instytucje konkurują między sobą, stosując dodatkowe zapisy umowne, a formy wypłaty świadczeń mają mniejsze znaczenie. Takimi dodatkowymi zapisami jest zagwarantowanie dostępu do środków w zależności od potrzeb, gwarancja pozostawienia części nieruchomości dla spadkobierców, możliwość zmiany miejsca zamieszkania bez utraty prawa do renty oraz umożliwienie zameldowania nowego małżonka.

Na rynku brytyjskim rozwój rent hipotecznych spowodował także niepożądane efekty. Możliwe jest zawarcie umów zbliżonych do renty hipotecznej, polegającej na sprzedaży nieruchomości – za cenę znacznie odbiegającą od ceny rynkowej, z jednoczesnym wynajęciem jej sprzedającemu. W ten sposób instytucje nie dość, że nabywają nieruchomość po niskiej cenie, to jeszcze zapewniają sobie świadczenia od byłego właściciela za najem. Przy takiej konstrukcji nie ma gwarancji dożywotniego mieszkania oraz pewności, czy

⁵⁷² *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 15.

comiesięczne płatności nie przewyższą wartości nieruchomości. Taka sytuacja nie jest regulowana prawem, często jest mylona z odwróconą hipoteką i dlatego też wszelkie nadużycia wpływają na negatywny odbiór tej instytucji.

Drugim pod względem wielkości rynkiem europejskim stosującym renty hipoteczne jest Hiszpania, gdzie istnieje możliwość zawarcia umowy zarówno typu kredytowego, jak i sprzedażowego. Zarówno produkty pożyczkowe, jak i sprzedażowe działają w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a mianowicie ustawę o kredycie hipotecznym wprowadzoną w 2007 r. *Mortgage Law 41/2007*⁵⁷³.

Pozyskiwanie świadczeń przy odwróconej hipotece typu pożyczkowego następuje najczęściej w formie otwartej linii kredytowej, chociaż możliwa jest też jednorazowa wypłata. Rozwiązaniem prawnym wyróżniającym regulację prawną odwróconego kredytu hipotecznego jest możliwość decydowania przez rodzinę kredytobiorcy o sposobie spłaty kredytu w przypadku jego śmierci. W takiej sytuacji rodzina może zdecydować się na spłatę kredytu z własnych środków i zatrzymać w ten sposób obciążoną nieruchomość, może rozłożyć spłatę kredytu przekształcając w ten sposób odwrócony kredyt hipoteczny w klasyczny kredyt hipoteczny albo może spłacić kredyt poprzez sprzedaż nieruchomości. Obok odwróconego kredytu hipotecznego mogą funkcjonować także inne umowy o cechach odwróconej hipoteki, ale tylko i wyłącznie w przypadku spełnienia wymagań ustawowych. Zaliczyć do nich należy takie warunki, jak: nieruchomość musi być głównym miejscem zamieszkania i musi być ubezpieczona; umowa musi wyłączać opłaty z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu, gdy chce tego dokonać spadkobierca; pożyczka nie może być wymagalna przed terminem (śmierć) lub pod warunkiem (sprzedaż domu); instytucja oferująca produkt ponosi koszty niezależnej, zewnętrznej konsultacji; osoba ubiegająca się o zawarcie umowy musi mieć co najmniej 65 lat i/lub być osobą niesamodzielną, niewykonyującą codziennych czynności. Ponadto oferowana usługa musi umożliwiać wcześniejszą spłatę kredytu oraz możliwość spłaty kredytu przez spadkobierców, a część świadczenia, niezależnie od sposobu jego wypłacania, musi zostać przekazana na wykupienie planu emerytalnego. Renty hipoteczne mogą oferować nie tylko instytucje kredytowe, ale także zakłady ubezpieczeń, posiadające zezwolenie na prowadzenie działalności w Hiszpanii. Jednocześnie, aby móc

⁵⁷³ Ustawa 41/2007 z dnia 7 grudnia o zmianie ustawy 2/1981 z 25 marca o rynku kredytów hipotecznych oraz zasad systemu kredytów hipotecznych, odwróconej hipoteki i ubezpieczenia niesamodzielnosci oraz prawa podatkowego (hisz. *Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria*), [w:] *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 18.

skorzystać z tego rozwiązania, należy przebywać i mieć centrum swoich interesów życiowych w Hiszpanii.

Rozwiązanie występujące w Hiszpanii ma dwie cechy wyróżniające je spośród instrumentów tego typu stosowanych w innych krajach. Wypłata może być dokonana tylko w dwóch formach: jednorazowej wypłaty lub rat płaconych w regularnych odstępach czasu. Przy czym płatność w ratach musi przyjąć jedną z dwóch form: może być opłacana przez konkretny okres lub aż do czasu, gdy żyje właściciel nieruchomości lub jego współmałżonek. Ponadto pożyczka jest spłacana dopiero wtedy, gdy właściciel umrze lub gdy dom zostanie sprzedany⁵⁷⁴.

Instrument finansowy jest także związany z kosztami, jakie należy ponieść. Należą do niego koszty zawarcia umowy o odwróconej hipotece, jej rejestracja, rozwiązanie czy subrogacja. Z przeprowadzonych badań wynika, że odwrócony kredyt hipoteczny cieszy się dużym zainteresowaniem, albowiem wykazało go ok. 25% populacji w wieku 55–80 lat⁵⁷⁵.

W Irlandii, która znajduje się na trzecim miejscu pod względem wielkości rynku odwróconych hipotek w UE, oferowane są zarówno renty pożyczkowe, jak i sprzedażowe. Pierwsze z nich oferowane są przez instytucje kredytowe oraz specjalnie dedykowane firmy *retail credit firm*, natomiast renty sprzedażowe przez specjalne instytucje *home reversion firms*. Rentę pożyczkową definiują trzy elementy: odsetki dodawane są do kapitału, pożyczka spłacana jest w formie sprzedaży nieruchomości, pożyczkobiorca jest właścicielem nieruchomości tak długo, jak w niej mieszka. Ważną cechą wyróżniającą system irlandzki jest fakt ujmowania przychodów z renty hipotecznej w dochodzie warunkującym prawo do emerytury⁵⁷⁶.

We Francji ideę odwróconego kredytu hipotecznego zaczerpnięto z prawodawstwa anglosaskiego. Regulacja odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta w Kodeksie konsumenta (fr. *Code de la consommation*)⁵⁷⁷. Kredytodawca udziela kredytu w postaci jednorazowej wypłaty lub miesięcznych rat, który jest gwarantowany hipoteką ustanowioną na nieruchomości. Zaciągany kredyt nie może być przeznaczony na potrzeby działalności zawodowej. Z kolei przedmiot zabezpieczenia kredytu musi być używany jedynie w celach prywatnych, osoba zaś w nim zamieszkująca musi dbać o nieruchomość w sposób

⁵⁷⁴ S. Pawłęga, *Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2009, nr 4, s. 108.

⁵⁷⁵ <http://www.spanish-talk.co.uk/spain-finance/reverse-mortgage-200707/>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

⁵⁷⁶ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 22.

⁵⁷⁷ http://www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/conseil_826_fj248-viager_hypothecaire.pdf, stan na dzień 12 kwietnia 2012 r.

odpowiadający „dobremu gospodarzowi”. W przeciwnym razie, gdy dojdzie do spadku wartości nieruchomości z powodu jej niewłaściwego utrzymania, spadkobiercy nie otrzymają ewentualnej nadwyżki finansowej powstałej po sprzedaży nieruchomości. Charakterystyczną cechą umowy o odwrócony kredyt hipoteczny jest obowiązek poddania się konsultacji zawieranej transakcji z notariuszem⁵⁷⁸. Pełni on funkcję doradcy, weryfikuje informacje przekazane kredytobiorcy przez instytucje bankowe. W przypadku śmierci kredytobiorcy spadkobiercy mogą podjąć decyzję o spłacie kredytu, aby zachować prawo do nieruchomości, lub mogą pozwolić, by kredytobiorca ją sprzedał. W kodeksie konsumenta wskazano, że instytucje kredytowe i finansowe mogą zawierać umowę mającą za przedmiot odwrócony kredyt hipoteczny. Ustawa nie określa wieku osób, które mogą zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego.

Z kolei na rynku niemieckim odwrócona hipoteka dostępna jest od marca 2009 r. Ustawodawstwo niemieckie nie reguluje kwestii odwróconego kredytu hipotecznego, a instytucja swoje podstawy prawne czerpie z regulacji zawartych w niemieckim Kodeksie cywilnym, regulującym podobne do niego usługi. Umowy odwróconego kredytu hipotecznego funkcjonujące w Niemczech są oparte o system sprzedażowy, w których świadczenia są wypłacane w formie miesięcznej renty. Nie wyklucza to jednak możliwości wypłaty renty hipotecznej opartej na udzielonym kredycie. Odwrócony kredyt hipoteczny może być oferowany jedynie przez banki, które działają na zlecenie sektora publicznego i podlegają nadzorowi Federalnego Urzędu Nadzoru Usług Finansowych oraz kontroli Federalnego Związku Banków Publicznych.

Na Węgrzech, podobnie jak w Niemczech, nie istnieje oddzielna ustawa regulująca odwróconą hipotekę, jednak k.c. przewiduje zarówno rentę typu pożyczkowego, jak i sprzedażowego. Renta typu sprzedażowego nie podlega nadzorowi, lecz ze względu na traktowanie jej jako umowy kupna-sprzedaży jest objęta podatkiem dochodowym. Z kolei instytucje, które oferują renty typu pożyczkowego, podlegają nadzorowi finansowemu oraz muszą posiadać licencje na prowadzenie działalności umożliwiającej udzielanie kredytów⁵⁷⁹. Komercyjna nazwa modelu pożyczkowego to starcza renta dożywotnia (ang. *old-age mortgage annuity*, węg. *idoskori jelzalog jaradek*), zaś modelu sprzedażowego to renta wieczysta (ang. *eternal annuity*, węg. *orokjaradek*)⁵⁸⁰.

⁵⁷⁸ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 24.

⁵⁷⁹ *Ibidem*, s. 27.

⁵⁸⁰ *Ibidem*.

Natomiast Włochy są państwem, w którym od wielu lat istnieje możliwość sprzedaży nieruchomości z jednoczesnym pozostawieniem sobie dożywotniego mieszkania. Takie umowy zawierane są tylko między osobami fizycznymi. W odniesieniu do typowych umów odwróconej hipoteki na rynku włoskim występuje tylko jeden model usługi – model kredytowy, wprowadzony ustawą z dnia 2 grudnia 2005 r.⁵⁸¹ Umowa kredytowa zawierana jest z bankiem, instytucją kredytową lub inną instytucją finansową podlegającą nadzorowi bankowemu. Oznacza to, że kredytów nie mogą proponować zakłady ubezpieczeń. W ramach tej umowy możliwe jest udzielenie kredytu, w którym koszty oraz odsetki podlegają rocznej kapitalizacji i wraz z kapitałem opłacane są w dniu zakończenia umowy⁵⁸². Umowa odwróconego kredytu hipotecznego zawierana jest standardowo na 30 lat, jednak spłata kredytu następuje najczęściej wcześniej z powodu śmierci kredytobiorcy. Spadkobiercy kredytobiorcy są zobowiązani do spłaty kredytu, a jeśli nie nastąpi ona w ciągu 10 miesięcy od śmierci kredytobiorcy, kredytodawca ma możliwość sprzedaży nieruchomości, a ewentualna nadwyżka ze sprzedaży ponad kwotę kredytu oraz koszt związany z jego obsługą jest przekazywany spadkobiercom. W przypadku zaś upływu okresu obowiązywania umowy kredytobiorca zobowiązany jest do spłaty kredytu, co niejednokrotnie wiąże się z koniecznością sprzedaży nieruchomości. Jeżeli uzyskane ze sprzedaży środki finansowe są niewystarczające do pokrycia kosztów zaciągniętego kredytu, niedopłata podlega umorzeniu⁵⁸³.

Holandia jest krajem, który także nie posiada odrębnej regulacji dotyczącej odwróconej hipoteki. Umowy zawierane w tym obszarze bazują na przepisach k.c., a także przepisach dotyczących nadzoru finansowego i kredytów hipotecznych. Banki i inne instytucje finansowe same określają wiek wymagany do przystąpienia do umowy. Właściciel otrzymuje kredyt od 45% do 75% wartości nieruchomości w zależności od jego wieku oraz usługodawcy, który jest wypłacany w comiesięcznych ratach bądź przekazywany w postaci jednorazowego świadczenia. Niektóre z instytucji działających na rynku holenderskim przewidują możliwość przeznaczenia części wartości nieruchomości na prywatne cele, np. dla spadkobierców. Ponadto nie ma wskazanego okresu, w którym możliwe jest mieszkanie w danej nieruchomości i otrzymywanie stałych świadczeń.

W Finlandii także nie ma regulacji prawnych dotyczących rent hipotecznych pożyczkowych (fin. *Kaanteinen laina*) i sprzedażowych (fin. *Kaanteinen asuntokauppa*),

⁵⁸¹ La Legge n. 248 del 2005.

⁵⁸² *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 28.

⁵⁸³ *Ibidem*, s. 29.

mimo możliwości ich oferowania. Umowy pożyczkowe mogą być udzielane przez instytucje, które posiadają zezwolenie na udzielenie kredytów i objęte są nadzorem bankowym⁵⁸⁴. W Finlandii umowy sprzedażowe podlegają regulacji, jak klasyczne umowy kupna-sprzedaży. Małe znaczenie hipoteki odwróconej i brak potrzeby jej regulacji mogą wynikać z tego, że w Finlandii działa korzystny dla beneficjentów system emerytalny, a społeczeństwo jest stosunkowo zamożne.

Reasumując, odwrócony kredyt hipoteczny w Stanach Zjednoczonych, jak również w systemach prawnych poszczególnych państw UE jest niejako sposobem uzyskania dodatkowych środków finansowych dla osób starszych. Jednakże skorzystanie z niego uzależnione jest od indywidualnej sytuacji potencjalnego kredytobiorcy. W inny sposób będzie go oceniała starsza osoba posiadająca bliskich, którym może zapisać majątek, a inaczej osoba, która nie przyjmuje do wiadomości możliwości przeniesienia własności swojej nieruchomości, a na czas trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego zabezpieczenia jej przez instytucje kredytowe, celem uzyskania określonych świadczeń pieniężnych. Ponadto inaczej oceni tę instytucję osoba starsza pozostająca w trudnej sytuacji finansowej uniemożliwiającej lub znacznie utrudniającej zaspokojenie podstawowych potrzeb życiowych, która nie ma wsparcia ze strony osób najbliższych lub ze strony państwa.

Odwrócony kredyt hipoteczny ma wprawdzie zaletę w postaci chociażby braku konieczności dokonywania przez kredytobiorcę spłaty kredytu w trakcie trwania umowy o odwróconą hipotekę czy też możliwości dalszego zamieszkiwania na nieruchomości i bycia jej właścicielem, niemniej jednak przed podjęciem decyzji w zakresie zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego należy wziąć pod uwagę konieczność poniesienia szeregu kosztów zarówno na etapie rozpatrywania wniosku o udzielenie odwróconego kredytu hipotecznego, jak również w trakcie trwania umowy. Jako wadę można uznać problematykę zrozumienia przez beneficjenta treści oferty oraz zawłości prawnych związanych z zawieraną umową. Nie można bowiem zapominać, że osobami, do których adresowany jest produkt w postaci odwróconego kredytu hipotecznego, są osoby starsze, często nieporadne, a tym bardziej podatniejsze na ewentualne nieuczciwe praktyki ze strony instytucji kredytowych. Ponadto wskazuje się, że klienci mogą być zmuszani do nabywania dodatkowych produktów finansowych wraz z hipoteką odwróconą, lub oferowanie hipoteki odwróconej nastąpi wówczas, gdy ewidentnie można zaproponować inne, dogodniejsze, a przede wszystkim

⁵⁸⁴ *Ibidem.*

tańsze rozwiązania, np. kredyt gotówkowy⁵⁸⁵. Trzeba więc podkreślić, że dla instytucji odwróconego kredytu hipotecznego występujących w różnych systemach prawnych, istotne znaczenie może odgrywać poprzedzenie zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przeprowadzeniem konsultacji z doradcą, co ma miejsce chociażby przy oferowaniu produktu w Stanach Zjednoczonych. W praktyce może to zminimalizować ryzyko związane z niezrozumieniem przez przyszłego kredytobiorcę szczegółów oferty, w tym kosztów, które będą naliczone w związku z zawartą umową odwróconego kredytu hipotecznego.

⁵⁸⁵ S. Rich, *Call to Reverse Mortgage Ignorance*, „The Australian” 2010, July 7, s. 5.

Zakończenie

Instytucja dożywocia jest znana i stosowana na ziemiach polskich od XVI w., przy czym po raz pierwszy została uregulowana w k.z. z 1933 r., obecny zaś kształt umowy dożywocia normują przepisy k.c. z 1964 r. Umowa dożywocia jest zatem zakorzeniona w prawie polskim, zaś art. 908–916 k.c. odnoszące się do dożywocia pozostają w niezmiennym brzmieniu już od ponad 50 lat. Instytucja dożywocia przez wiele lat była utożsamiana z formą zmiany pokoleniowej w środowisku wiejskim z uwagi na fakt, że stwarzała dogodne rozwiązanie przekazania gospodarstw rolnych młodemu następcy w zamian za uzyskane świadczenia dożywotnie, których zadaniem było zaspokajanie potrzeb dożywotnika, który wyzbył się warsztatu pracy. Na początku lat siedemdziesiątych XX w. liczba zawieranych umów dożywocia była znaczna, gdyż zawarto wówczas aż 4299 umów, lecz w wyniku wprowadzenia przez ustawodawcę systemu emerytalno-rentowego obejmującego rolników liczba ta zmalała w 1979 r. do 1138 umów⁵⁸⁶.

Analiza przepisów prawnych, poglądów doktryny i judykatury, obserwacja praktyki oraz innych źródeł pozwala stwierdzić, że umowa dożywocia w obecnie panujących realiach społeczno-gospodarczych, przy właściwym sposobie ukształtowania praw i obowiązków stron umowy, może pełnić istotną rolę jako instytucja o charakterze alimentacyjnym, zapewniając dożywotnikowi wymagane na starość wsparcie. Obowiązujące w tym zakresie regulacje prawne oraz wypracowana na ich podstawie praktyka orzecznicza, mimo znacznego upływu czasu od wejścia w życie instytucji, w dalszym ciągu zabezpiecza interesy dożywotnika oraz zapewnia skuteczną ich ochronę i możliwość ich egzekwowania przy jednoczesnym poszanowaniu interesu nabywcy nieruchomości. Powoduje to, że dożywocie, jako instytucja zapewniająca realizację obowiązku alimentacyjnego nie tylko w wymiarze czysto ekonomicznym, ale także w zakresie niezbędnego wsparcia, jest rozwiązaniem korzystniejszym w odniesieniu do pojawiających się obecnie alternatywnych rozwiązań

⁵⁸⁶ A. Lichorowicz, *Prawo dożywocia...*, s. 151.

prawno-finansowych, jak i instytucji odwróconego kredytu hipotecznego, która weszła w życie w 2014 r.

Obecne znaczenie w obrocie prawnym umowy dożywocia zwiększa także fakt, że z umowy utożsamianej z rolnictwem, wykorzystanej jako instrument do przekazywania gospodarstwa rolnego następcy, przekształca się w powszechnie stosowany sposób przeniesienia własności nieruchomości także w stosunkach miejskich, który wykorzystuje kapitał ekonomiczny zakumulowany w nieruchomościach jako podstawę do wypełniania względem zbywcy świadczeń o charakterze alimentacyjnym. Coraz szerszy zakres stosowania umowy dożywocia skłania do podjęcia dyskusji na temat zasadności zmian ustawowych dotyczących przedmiotu umowy dożywocia.

Występujące w Polsce zmiany demograficzne wskazujące na starzenie się społeczeństwa polskiego, niska wysokość świadczeń emerytalnych oraz stale podejmowane kroki prawne zmierzające do podwyższenia wieku emerytalnego zakończone reformą emerytalną w 2012 r. niejako zmusiły osoby starsze do poszukiwania rozwiązań pozwalających na zaspokojenie potrzeb oraz zapewnienie godnej jakości życia. Z danych Departamentu Statystyki i Prognoz Aktuarialnych Zakładu Ubezpieczeń Społecznych wynika, że w marcu 2015 r. emerytury i renty w ZUS pobierało 7265,1 tys. świadczeniobiorców. Najwyższy ich odsetek, tj. 68,8% (4998,6 tys. emerytów) stanowiły osoby pobierające emeryturę⁵⁸⁷. Najwyższy odsetek emerytów i rencistów (11,8%), których emerytury i renty wypłaca ZUS, pobiera świadczenia w wysokości 1400,01–1600,00 zł. Najwyższy odsetek emerytów, tj. 12,0%, otrzymuje świadczenie w wysokości 1600,01–1800,00 zł⁵⁸⁸. W zdecydowanej większości przypadków uzyskiwane świadczenia emerytalne będą zatem kształtowały się na poziomie niższym niż wysokość wynagrodzenia otrzymywanego w okresie świadczenia pracy, tzw. proces obniżenia stóp zastąpienia, który przekłada się na wzrost ubóstwa wśród osób starszych. Ponadto z analizy badań przeprowadzonych przez Centrum Badania Opinii Społecznej (CBOS) jedynie 13% Polaków znajdujących się w wieku produkcyjnym deklaruje, że czyni stosowne oszczędności z myślą o emeryturze, zaś aż 55% nie ma zamiaru oszczędzać w związku z przyszłą emeryturą⁵⁸⁹. Tym samym można przypuszczać, że część osób starszych o niższych świadczeniach emerytalnych stanie przed

⁵⁸⁷ Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Departament Statystyki i Prognoz Aktuarialnych, *Struktura wysokości emerytur i rent wypłacanych przez ZUS po waloryzacji w marcu 2015 r.*, Warszawa 2015, <http://www.zus.pl/files/Struktura%20wysoko%C5%9Bci%20emerytur%20i%20rent%20wyp%C5%82acanych%20przez%20ZUS%20po%20waloryzacji%20w%20marcu%202015%20r.pdf>, stan na dzień 16 maja 2015 r.

⁵⁸⁸ *Ibidem*.

⁵⁸⁹ Raport CBOS, *Polacy o dodatkowym oszczędzaniu...*

koniecznością poszukiwania pomocy i dodatkowego źródła dochodu. Dlatego też w obecnych uwarunkowaniach gospodarczo-społecznych uzasadniona staje się koncepcja wykorzystywania przez te osoby środków finansowych, które są zakumulowane w nieruchomościach będących ich własnością.

Na rynku polskim pojawiło się wiele instrumentów prawno-finansowych, które bazując na ogólnych założeniach umowy dożywocia wykorzystują potencjał ekonomiczny zakumulowany przez stronę umowy w nieruchomości, np. Fundusz Hipoteczny Dom, Fundusz Senior, Fundusz Familia. Usługi świadczone w ramach tych programów pozostają poza kontrolą jednostek finansowych, jak również nie są objęte jakąkolwiek gwarancją w przypadku ogłoszenia upadłości przez podmiot oferujący te usługi. Dlatego też celem zapewnienia ochrony instytucjonalnej beneficjentów oferowanych usług, na rynek polski została wprowadzona regulacja ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym mająca stanowić instytucję alternatywną do w/w usług.

Rozważając, czy instytucja odwróconego kredytu hipotecznego może stanowić alternatywę względem umowy dożywocia należy stwierdzić, że szczegółowa analiza prawno-ekonomiczna odwróconego kredytu hipotecznego pozwoliła wykazać, że opinie o konkurencyjności instytucji odwróconej hipoteki względem umowy dożywocia są nieuzasadnione. Elementem, który w sposób zdecydowany wpływa na nieatrakcyjność odwróconej hipoteki, jest wysokość możliwego do uzyskania odwróconego kredytu hipotecznego w odniesieniu do wartości przedmiotu zabezpieczenia, która zgodnie z symulacjami w znacznej liczbie przypadków będzie mieściła się w przedziale 50–60% wartości nieruchomości. Ocena regulacji ustawowej pozwoliła także określić rodzajowo koszty obsługi kredytu, a związane z wyceną nieruchomości, opłatami prowizyjnymi, opłatami za rozpatrzenie wniosku, a po udzieleniu kredytu opłaty wynikające z samego zamknięcia kredytu. Z obsługą odwróconego kredytu hipotecznego wiążą się także koszty wynikające z niestandardowych czynności ustawowych wymaganych wobec banków (udzielania pełnomocnictwa, ustanowienie kuratora, zamieszczanie ogłoszeń w prasie w celu poszukiwania spadkobierców). Nie bez znaczenia na zmniejszenie atrakcyjności odwróconego kredytu hipotecznego pozostaje także zobowiązanie kredytobiorcy do wykonywania niezbędnych prac remontowych, ubezpieczania nieruchomości od nieszczęśliwych wypadków oraz terminowego ponoszenia wszelkiego rodzaju opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości. Oczywiście z punktu widzenia instytucji finansującej jest to rozwiązanie w pełni zrozumiałe, tym niemniej chociażby obowiązek

w zakresie konieczności przeprowadzania remontów może stanowić źródło niedogodności dla kredytobiorcy. Podmiotem podejmującym decyzję o niezbędności przeprowadzenia remontu może być bank, który w przypadku zaniechania jego wykonania przez kredytobiorcę może powierzyć obowiązek ich wykonania podmiotowi trzeciemu, a związany z tym koszt będzie zapewne obciążał kredytobiorcę. Sytuacje takie mogą zniweczyć korzyści płynące z wypłacanych na rzecz kredytobiorcy rat kredytu.

Równoległe z analizą prawno-ekonomiczną odwróconego kredytu hipotecznego interesująco rysuje się ocena czynników pozaprawnych, które mogą decydować o atrakcyjności odwróconego kredytu hipotecznego w stosunku do umowy dożywocia, w obliczu wypełniania przez oba instrumenty prawne funkcji alimentacyjnej względem uprawnionego. Przeprowadzone rozważania wykazały, że instytucja odwróconego kredytu hipotecznego nie w każdym przypadku jest atrakcyjnym sposobem zapewnienia środków finansowych pozwalających na zaspokojenie bieżących potrzeb jej beneficjenta. W inny sposób oceni instytucję odwróconego kredytu hipotecznego osoba posiadająca rodzinę bądź inne bliskie osoby, z którymi pozostaje w poprawnych relacjach i które są w stanie zapewnić jej pomoc faktyczną i finansową, a inaczej osoba samotna, która z różnych względów nie może liczyć na pomoc ze strony rodziny. Z pewnością dla pierwszej kategorii odbiorców korzystniejsze będzie zadysponowanie posiadanej nieruchomości na rzecz spadkobierców lub osób bliskich w zamian za uzyskanie koniecznego wsparcia. Tym samym zdecydowanie lepszym rozwiązaniem prawnym prowadzącym do uzyskania niezbędnego wsparcia może okazać się wówczas instytucja dożywocia, która zapewnia niezbędną pomoc przy jednoczesnym zachowaniu niejednokrotnie jedyne istotnego składnika majątkowego, w kręgu rodziny bądź osób najbliższych. Z kolei osobom samotnym zdecydowanie łatwiej podjąć decyzję o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego, na podstawie której wiarytelność banku będzie zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości, spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub prawie użytkowania wieczystego. Alimentacja wobec osób starszych to nie tylko świadczenia o charakterze *dare*, ale także świadczenia *facere* obejmujące osobiste starania. Pomoc osobom w podeszłym wieku nie tylko sprowadza się zatem wyłącznie do czynnika ekonomicznego, w postaci dodatkowego comiesięcznego źródła dochodów, ale także oznacza niezbędne wsparcie ze strony osób bliskich. Tego typu świadczeń nie gwarantuje odwrócony kredyt hipoteczny. W tym aspekcie zdecydowaną przewagę posiada umowa dożywocia, która z założenia opiera się na więzi osobistej między dożywcotnikiem a nabywcą nieruchomości. Nie można zapominać także

o uwarunkowaniach kulturowych, które nakłaniają, niezależnie od sytuacji finansowej, do pozostawienia w dotychczasowym posiadaniu „domu rodzinnego rodzinie”⁵⁹⁰, oraz zakorzenionym w społeczeństwie polskim przywiązaniu do własności nieruchomości i przejawianą nieufnością do wprowadzonego na rynek produktu czy też brakiem zaufania wobec banków oferujących odwrócony kredyt hipoteczny. Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie stanowiło także czynnika mobilizującego do udzielania pomocy przez osoby bliskie kredytobiorcy w ramach ciążącego na nich obowiązku alimentacyjnego. Stąd też uwzględniając wieloaspektowe podejście do problematyki konkurencyjności odwróconego kredytu hipotecznego wobec umowy dożywocia uprawnione jest twierdzenie, że wprowadzenie w życie instytucji odwróconego kredytu hipotecznego nie ma większego znaczenia dla umowy dożywocia. Obie instytucje bez przeszkód mogą funkcjonować na rynku, a wybór konkretnej z nich będzie zależał od osobistej sytuacji finansowej i życiowej odbiorcy. W szczególności, że, jak wskazują doświadczenia państw Europy Zachodniej, odwrócona hipoteka nie jest produktem powszechnym – rynek tego typu kredytów wynosi mniej niż 5%. Tym niemniej poczynione rozważania prowadzą do wniosku, że mimo istnienia w obrocie prawnym regulacji pozwalających na zaoferowanie osobom starszym środków finansowych w zamian za zabezpieczenie na nieruchomości nie mogą być konkurencyjne i stanowić właściwej alternatywy umowy dożywocia. Umowa dożywocia realizując najpełniej funkcję alimentacji jest podstawową instytucją, która może zapewnić osobom starszym optymalną sytuację materialną i zachowanie godnej jakości życia.

Równoległe obok tak postawionego wniosku należy wskazać, że w okresie ostatnich 15 lat liczba zawieranych umowa dożywocia systematycznie rośnie. Mianowicie w 2000 r. zawarto łącznie 3045 umów, w 2010 r. zawarto 5145 umów, w 2011 r. – 6359 umów, w 2012 r. zawarto 16797 umów, w 2013 r. zawarto 8506 umów, zaś w 2014 r. zawarto 8296 umów. Pokazuje to, że umowa dożywocia, po spadku jej znaczenia w obrocie nieruchomości spowodowanym wprowadzeniem w życie systemu emerytalno-rentowego w rolnictwie, w nowej rzeczywistości polityczno-gospodarczej ponownie zaczyna nabierać znaczenia w obrocie prawnym. Potwierdza to aktualność analizowanej problematyki i zachęca do dociekań przez pryzmat nowych zadań jakie są jej stawiane w związku ze zmianami społecznymi i gospodarczymi, które nastąpiły w kraju.

Kompleksowa analiza instytucji dożywocia prowadzi do wniosku, że w celu należytego zabezpieczenia interesów dożywotnika oraz zapewnienia mu skuteczniejszej

⁵⁹⁰ *Reverse mortgage – rozwiązania prawne...*, s. 34.

ochrony konieczne jest właściwe zredagowanie treści umowy dożywocia. Przede wszystkim odnosi się to do sposobu ukształtowania praw i obowiązków stron umowy z uwzględnieniem, że umowa dożywocia należy do zobowiązań o charakterze ciągłym i losowym. Uzasadnione jest zatem, aby treść umowy dożywocia obejmowała te wszystkie aspekty życia, w których na pomoc liczy dożywotnik w perspektywie długoterminowej. Zabezpieczeniu interesów dożywotnika może służyć zawarcie w umowie klauzuli o poddaniu się przez zobowiązanego egzekucji w oparciu o art. 777 pkt 4 k.p.c., co znacznie ułatwi egzekwowanie świadczeń dożywotnich w przypadku niewywiązywania się przez nabywcę nieruchomości z przyjętych na siebie zobowiązań czy też zastrzeżenia kar umownych z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków. Dużą rolę przy właściwej redakcji umowy dożywocia, która w najlepszy sposób będzie chronić interesy dożywotnika, odgrywa notariusz. Powinien on pouczyć dożywotnika o wadze sposobu ustalenia rodzaju świadczeń dożywotnich i ewentualnych zabezpieczeń wykonania zobowiązania.

W celu zwiększenia zainteresowania umową dożywocia i umożliwienia osobom starszym skorzystania z tej instytucji prawnej, można sformułować postulat *de lege ferenda* rozszerzenia zakresu przedmiotowego umowy dożywocia dodatkowo o umożliwienie przenoszenia w ramach zawieranego stosunku dożywocia własnościowego spółdzielczego prawo do lokalu, które odnosiłoby się zarówno do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Postulat może okazać się kontrowersyjny w obliczu obowiązującego zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali i zgłaszanych poglądów przedstawicieli doktryny o wygasaniu tych praw i zasadności wykreślenia ich w nowym k.c. z katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Trzeba jednak mieć na względzie fakt, że ustawodawca nie tylko na chwilę obecną nie przekreślił znaczenia w obrocie prawnym własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, ale także uznał, że może być ono przedmiotem zabezpieczenia wprowadzonej w 2014 r. do polskiego porządku prawnego instytucji umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Postulat uzasadnia także wynik badań danych statystycznych Departamentu Strategii i Deregulacji Wydziału Statystycznego Informacji Zarządczej Ministerstwa Sprawiedliwości, z których wynika, że w latach 2000–2014 doszło do wyraźnego wzrostu nie tylko ogólnej liczby zawieranych umów o dożywocie, ale także wzrostu liczby umów dotyczących nieruchomości pozarolnych. W 2000 r. nieruchomości te były przedmiotem umowy o dożywocie w przypadku 1902 umów, co stanowiło 38% ogółu wszystkich

zawartych umów dożywocia, w 2013 r. nastąpił znaczący wzrost tej liczby, gdyż wynosiła ona 6445 umów, zaś w 2014 r. liczba ta utrzymała się na podobnym poziomie i wynosiła 6094 umów. Stanowi to odpowiednio 78% i 76% wszystkich zawieranych umów dożywocia. Liczba obecnie zawieranych umów dożywocia, których przedmiotem są nieruchomości pozarolne, jest zatem blisko czterokrotnie większa od liczby umów zawieranych w związku ze zmianą pokoleń w rolnictwie. Przedstawione dane jednoznacznie potwierdziły że umowa dożywocia obecnie nie jest już utożsamiana jedynie z przeniesieniem własności nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstw rolnych, lecz staje się zyskującym na popularności jednym ze sposobów przeniesienia własności nieruchomości w miastach. Trudno znaleźć zatem uzasadnione podstawy do dalszego utrzymywania katalogu przedmiotowego umowy o dożywocie opartego wyłącznie o nieruchomości, podczas gdy z powodzeniem mógłby on zostać rozszerzony o spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W szczególności, że występuje duża liczba spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych. Według Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań z 2011 r. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego stanowiło w dalszym ciągu 15,4% ogółu mieszkań w Polsce, co stanowiło 1,9 mln mieszkań⁵⁹¹. Zgłoszonemu postulatowi nie sprzeciwiają się względy prawne. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w wielu aspektach jest prawem zbliżonym do prawa własności. Istniejące różnice, uwzględniając alimentacyjny cel umowy dożywocia, pozostają bez większego znaczenia dla możliwości zawarcia umowy dożywocia i zabezpieczenia interesów obu stron. W ramach proponowanej zmiany przepisu art. 908 § 2 k.c. uzasadnione byłoby dopuszczenie zawierania umów o dożywocie, obok spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu i udziału na nich, także w odniesieniu do udziału we współwłasności nieruchomości, użytkowania wieczystego oraz udziału w tym prawie. Wprawdzie w orzecznictwie została przesądzona możliwość obciążania wskazanych praw prawem dożywocia, jednakże uzasadnione byłoby, aby znalazło to także odzwierciedlenie w obowiązujących przepisach.

Z założenia umowa dożywocia zawierana jest w stosunkach rodzinnych, familiarnych. Wprawdzie w tym zakresie istnieje obowiązek alimentacyjny uregulowany w k.r.o., w szczególności w art. 128 wskazującym na katalog i kolejność osób zobowiązanych do świadczeń alimentacyjnych, jednakże wzmocnieniem obowiązku alimentacyjnego mogą być

⁵⁹¹ Mieszkania Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, s. 22, GUS Warszawa 2013 - http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PBS_nsp2011_mieszkania.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

świadczenia dożywotnie, które zobowiązany powinien świadczyć na rzecz dożywotnika. W prawidłowo funkcjonującej rodzinie model taki wydaje się być pożądanym i przynoszącym obopólne korzyści stronom umowy dożywocia. Dla osoby przenoszącej własność nieruchomości stwarza poczucie, że niejako dorobek całego życia nadal pozostaje w kręgu rodziny i osób najbliższych, zaś pomoc świadczona przez zobowiązanego nie będzie budziła w nim przeświadczenia bycia dla osoby bliskiej „ciężarem”. Ponadto powoduje zacieśnienie więzi między dożywotnikiem a osobą starszą, która nie czuje się wyobcowana i ma zapewnioną godną jakość życia.

Zdecydowana większość wątpliwości, jaka pojawiła się na tle interpretacji przepisów k.c. dotyczących dożywocia, doczekała się analiz doktrynalnych i rozstrzygnięć we względnie utrwalonym orzecznictwie SN.

W zakresie sposobu ustalenia równowartości świadczeń dożywotnich należy pozytywnie odnieść się do utrwalonej praktyki ich ustalania w oparciu o potrzeby dożywotnika w sytuacji, gdy zobowiązania umowne określone są w sposób ogólny. Z tym rodzajem określenia świadczeń dożywotnich najczęściej mamy do czynienia. Przy rozpatrywaniu tego rodzaju spraw uzasadnione jest odpowiednie stosowanie przez sądy w zakresie określania kwotowego równowartości świadczeń dożywotnich, szerokiej praktyki sądowej w zakresie obowiązku alimentacyjnego. W przypadku zatem zaistnienia okoliczności wyłączających możliwość pozostawiania stron w bezpośredniej styczności, dożywotnik dysponuje skutecznym instrumentem prawnym pozwalającym na uzyskanie od zobowiązanego świadczeń w wysokości pozwalającej na zaspokojenie jego uprawnień zakreślonych umową dożywocia. Powszechne stanowisko doktryny i judykatury w zakresie dopuszczalnego, adekwatnego stosowania do renty dożywotniej art. 907 § 2 k.c., umożliwiającego sądową zmianę wysokości świadczenia dożywotniego w przypadku zmiany stosunków, która swoim zakresem obejmuje także zmianę usprawiedliwionych potrzeb dożywotnika, stanowi dodatkowe zabezpieczenie wypełniania przez umowę dożywocia funkcji alimentacyjnej.

Analiza dyspozycji art. 913 k.c. w zakresie roszczeń o rozwiązanie umowy dożywocia przeprowadzona z uwzględnieniem bogatego orzecznictwa SN wydanego w badanej materii, pozwoliła na stwierdzenie, że w sposób dostateczny chroni ona zarówno interes zobowiązanego, gwarantując stabilność stosunku obligacyjnego, która doznaje ograniczenia jedynie w przypadku zaistnienia „wyjątkowego wypadku”, jak i interesy dożywotnika. Najważniejszym kryterium, jakie należy wyróżnić przy ocenie wypełnienia dyspozycji

„wyjątkowych okoliczności”, które powinno być brane pod uwagę w każdym rozpatrywanym przypadku, jest ustalenie, czy utrzymanie stosunku dożywocia pozwoli na osiągnięcie celu umowy o dożywocie z uwagi na występujące przeszkody o trwałym charakterze. W przypadku odpowiedzi przeczącej sąd powinien rozwiązać umowę dożywocia. Utrzymywanie stosunku obligacyjnego w takim przypadku niweczy podstawowy cel umowy, jakim jest wypełnienie funkcji alimentacyjnej wobec dożywotnika, a zatem brak jest podstaw do dalszego utrzymywania stosunku obligacyjnego. Oparcie rozstrzygnięcia o wskazane kryterium pozwala w sposób najbardziej obiektywny zbadać zasadność zgłoszonego roszczenia. Natomiast kryterium badania „wyjątkowości wypadku” przez pryzmat zachowania stron umowy dożywocia jako krzywdzenie, poniżanie, negatywne nastawienie czy też wyłączna wina podmiotu, który żąda rozwiązania umowy dożywocia, są istotne, ale brak ich zaistnienia nie może przesądzać o niezasadności zgłoszonego roszczenia. Przesłankami rozwiązania umowy dożywocia nie muszą być bowiem tylko zachowania drastyczne, świadczące o krzywdzeniu dożywotnika. Wśród wielości stanów faktycznych niewątpliwie wystąpią te, w których nie mamy do czynienia z elementami drastycznego zachowania się wobec dożywotnika, a mimo tego bez rozwiązania umowy dożywocia nie może dojść do zapewnienia realizacji alimentacyjnej funkcji łączącej strony umowy.

Analiza regulacji umowy dożywocia przez pryzmat prawa niemieckiego, włoskiego, francuskiego i rosyjskiego doprowadziła do wniosku, że kształt umowy dożywocia zakreślona przez k.c. nie znajduje instytucjonalnego odpowiednika w wskazanych systemach prawnych. W systemie prawa włoskiego w art. 1872-1881 k.c. wł. została uregulowana instytucja renty dożywotniej. Z wykorzystaniem elementów jej konstrukcji formułowana jest umowa nienazwana tzw. *Vitalizio alimentare* - renta alimentacyjna (renta niewłaściwa, umowa o utrzymanie), sporządzona w oparciu o swobodę kontraktową, której przedmiotem są świadczenia dożywotnie w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Dożywocie nie doczekało się także kompleksowej regulacji w prawie niemieckim. W miejscach, gdzie znajdują się fragmentaryczne regulacje (Art. 96 EGBGB, § 9 EGZVG, § 850 b ZPO, § 49 GBO, Ausführungsgesetze der Länder zum BGB und ZVG), pojęcie to nie jest zdefiniowane, lecz przyjmowane jako znane. Podstawą prawną niemieckiej nienazwanej umowy dożywocia - *das Leibgeding* są regulacje zawarte w BGB, takie jak: renta dożywotnia (§ 759 - 761 BGB), ciężary realne (§ 1105 - 1112 BGB), ograniczone służebności osobiste (§ 1190 - 1193 BGB), prawo użytkowania (§ 1130 - 1089 BGB). Typowe dożywocie powstaje z ograniczonej służebności osobistej w formie prawa zamieszkiwania (§ 1093 BGB) i ciężaru realnego (§

1105 BGB) obejmującego pielęgnację i opiekę na wypadek starości i choroby lub rentę wypłacaną co miesiąc, który jest wpisywany do księgi wieczystej. Z kolei w prawie francuskim w art. 1968-1983 k.c. franc. występuje instytucja renty dożywotniej, która może mieć charakter odpłatny bądź nieodpłatny. Należy zauważyć, że najbardziej zbliżona, aczkolwiek odmiennie uregulowana w odniesieniu do polskiej instytucji umowy dożywocia jest umowa dożywotnich świadczeń wraz z utrzymaniem, która została uregulowana w rozdziale 33 części drugiej art. 601-605 k.c. ros. Charakterystycznymi rozwiązaniami prawnymi rosyjskiej instytucji jest regulacja jednostronnego rozwiązania umowy połączonego z możliwością wykupu oraz ustawowe określenie minimalnej wysokości zastrzeżonych umową świadczeń dożywotnich połączone z dwukrotnością płacy minimalnej.

Przeprowadzona przez autora analiza jurystyczna umowy dożywocia oparta na dokumentach – aktach prawnych, monografiach, pracach zbiorowych oraz artykułach naukowych, jak również materiale badawczym w postaci statystyk, pozwoliły stwierdzić, że umowa dożywocia w obecnych realiach społeczno-gospodarczych, przy mimowolnej zmianie zakresu jej zastosowania, ma szanse odgrywać istotne znaczenie w alimentacji ludzi starych. Ponadto stanowi instytucję głęboko zakorzenioną w systemie prawnym naszego kraju, która za pośrednictwem wykładni bogatego orzecznictwa SN i głosów doktryny stała się stabilnym instrumentem, w sposób dostateczny chroniącym interesy obu jej stron.

Bibliografia

- Abowa T. E. (red.), *Postalielnyj kommientarij k Graždanskomu kodeksu Rosijskoj Fiedieracji*, Moskwa 2007, s. 601.
- Adamczuk A., [w:] M. Manowska (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 2: *Art. 506–1217*, Warszawa 2015
- Andrzejewski M., [w:] H. Dolecki (red.), T. Sokołowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2010
- Andrzejewski M., [w:] H. Dolecki (red.), T. Sokołowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz Lex*, Warszawa 2013
- Aniskevich T.S., Jacewicz A., *Uczestnictwo dziadków w życiu rodzinnym – współczesna analiza zjawiska*, „Zagadnienia Społeczne” 2014, nr 2
- Bardach J., *Historia państwa i prawa Polski*, t. 2, Warszawa 1966
- Bielska-Sobkowicz T., [w:] J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania III*, cz. 2, Warszawa 2013
- Bieniek G., *W sprawie podmiotowych praw rzeczowych w nowym kodeksie cywilnym*, „Rejent” 2008, nr 2
- Bishop T.B., Shan H., *Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Leons*, NBER Papers on Retirement Research Center Project, September 2008
- Bończak-Kucharczyk E., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2013
- Brzeska W. J., *Finansowanie mieszkalnictwa – dla kogo i po co?*, „Zeszyt BRE Bank – CASE” 2000, nr 51
- Buczkowski S., [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga Trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 1972
- Budzinowski R., *Umowa przekazania gospodarstwa rolnego następcy w praktyce notarialnej*, „Nowe Prawo” 1986, nr 7–8.
- Budzinowski R., *Problemy ludzi starszych na wsi w aspekcie prawnym*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” Rok LXI, z. 1 – 1999
- Budzinowski R., [w:] A. Stelmachowski (red.), *Prawo rolne*, Warszawa 2003
- Cendon P. (red.), *Commentario al codice civile*, Milano 2009
- Ciepla H., *Odwrócony kredyt hipoteczny jako nowy rodzaj umowy w systemie prawnym od 15.12.2014 r.*, „Rejent” 2015, nr 8

- Cirillo G.P., Cuffaro V., Roselli F. [w:] P. Rescigno (red.), *Codice Civile VII Edizione*, Milano 2008
- Czech T., *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*, Warszawa 2015
- Czerniawski R., *Odwrócona hipoteka. Poradnik dla osób starszych*, Biuro RPO, Warszawa 2014, <http://swiadomysenior.pl/bezpieczenstwo-2/odwrocony-kredyt-hipoteczny/>
- Dmowski S., [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości*, Warszawa 1997
- Dmowski S., [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2001
- Dmowski S., [w:] G. Bieniek, H. Ciepla, S. Dmowski, J. Gudowski, K. Kołakowski, M. Sychowicz, T. Wiśniewski, C. Żuławska, *Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia. Zobowiązania*, tom 2, Warszawa 2009
- Dobrzański B., [w:] B. Dobrzański (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 1975
- Domińczyk T., [w:] K. Piasecki (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2011
- Dmowski S. [w:] S. Rudnicki (red.), *Prawo obrotu nieruchomości*, Warszawa 1997
- Doliwa A., *Najem lokali, Komentarz*, Warszawa 2014
- Fłasiński S., *Splata czy dożywocie*, „Gazeta Prawnicza” 1978, nr 22
- Formański W., *Darowizna, renta, dożywocie*, Katowice 1965-1966
- Giandomenico G., Riccio D., *I contratti speciali: I contratti aleatori*, Torino 2005
- Gniewek E., *Pytania i odpowiedzi*, „Rejent” 1996, Nr 11
- Gniewek E., *Muszę replikować*, „Rejent” 1997, Nr 3
- Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001
- Gniewek E. (red.), Machnikowski P. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014
- Gniewek E., [w:] E. Gniewek (red.), P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2016
- Gonczarow A. A. (red.), *Kratkij kommentarij k Graždanskomu kodeksu Rosijskoj Fiedieracji*, Moskwa 2011
- Gromek K., *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2016
- Grzybowski S., *Pojęcie i cechy socjalistycznego prawa alimentacyjnego*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego” 1957, Nr 4

- Gwiazdomorski J., *Alimentacyjny obowiązek między małżonkami*, Warszawa 1970
- Gwiazdomorski J., *Treść i zakres obowiązku alimentacyjnego*, „Krakowskie Studia Prawnicze” Kraków 1975, t. VIII
- Gwiazdomorski J., [w:] J. S. Piątkowski (red.), *System Prawa Rodzinnego i Opiekuńczego*, Wrocław 1985
- Hans W., *Dożywocie w nowym kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1965, nr 4
- Ignaczewski J., *Sądowe komentarze tematyczne. Alimenty. Komentarz*, Warszawa 2011
- Ignatowicz J., *Powstanie obowiązku alimentacyjnego*, [w:] *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora J. S. Piątkowskiego*, Wrocław 1986
- Janeczko E., *Praktyka państwowych biur notarialnych w zakresie umów o dożywocie i rentę oraz umów darowizny zawierającej obciążenia*, „Zeszyty Problemowo-Analityczne Ministerstwa Sprawiedliwości” 1972, nr 22
- Jeziorno J., [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008
- Jeziorno J., [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014
- Jędrejek G., *Zaspokajanie potrzeb rodziny na podstawie art. 27 k.r.o.*, „Rodzina i Prawo” 2013, Nr 24
- Jędrejek G., Art. 144 (1) [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Pokrewieństwo i powinowactwo. Komentarz* [online], Dostępny w Internecie: <http://sip.lex.pl/#/komentarz/587359922/157362>
- Jucewicz A., *Termin przedawnienia roszczeń o odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego*, „Glosa” 2002, nr 2
- Julke G., [w:] Z. Szczurka (pod kier.), *Egzekucja sądowa w prawie polski*, Sopot 2015
- Kang H., *The Cost and Benefit of Reverse Mortgages*, *Journal of Finance and Accountancy*, September 2010
- Karłowicz J., *Dożywocie*, t. II, Wisła 1888
- Klecha P., Wąsowska M. J., *Egzekucja z nieruchomości – praktyczny komentarz, Model współpracy sądów, komorników i urzędów skarbowych*, Sopot 2016
- Kordasiewicz B., Glosa do uchwały SN z dnia 22 listopada 1988 r., III CZP 86/88, „Nowe Prawo” 1990, Nr 7-9
- Kosiba A., *Wygaśnięcie służebności osobistych i użytkowania w praktyce notarialnej (wybrane zagadnienia)*, „Rejent” 1997, Nr 11
- Korzonek J., Rosenluth I., *Kodeks zobowiązań*, Kraków 1936

- Kotas S., *Dochodzenie roszczeń alimentacyjnych z art. 27 i 28 k.r.o.*, „Rodzina i Prawo” 2015, Nr 34 – 35
- Kowalak T., *Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” rok LXXII 2010, z. 4
- Kowalczyk P., Poprawska E., *Odwrócona hipoteka (reverse mortgage)*, [w:] A. Szelałowska (red.), *Współczesna bankowość hipoteczna*, Warszawa 2010
- Kozioł A., *Glosa krytyczna do Postanowienia SN z dnia 29 maja 2015 r.*, V CSK 416/14, LEX nr 1711732, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2014/5/48
- Krakowiak M., [w:] J. Jankowskiego (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, Tom II: Art. 730-1217*, Warszawa 2015
- Kremer E., *W kwestii splat z gospodarstwa rolnego ustalonych formie świadczeń naturalnych*, „Palestra” 1990, z. 4-5
- Księżak P., *Glosa krytyczna do Postanowienia SN z dnia 29 maja 2015 r.*, V CSK 416/14, LEX nr 1711732, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2014/1/4
- Kubiak M., *Wybrane aspekty sytuacji życiowej ludzi starych w Polsce* [w:] M. Kubiak (red.) *Polityka społeczna wobec wyzwań i zmian zachodzących we współczesnym świecie*, Gdańsk 2014
- Kuniewicz Z., *Użytkowanie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (głos w dyskusji)*, „Rejent” 1997, nr 2
- Kuniewicz Z., *Glosa krytyczna do Postanowienia SN z dnia 29 maja 2015 r.*, V CSK 416/14, LEX nr 1711732, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2014/5/48
- Lackoroński B., *Analiza praktyki sądowej w sprawach z umowy renty i dożywocia*, Warszawa 2015
- Lichorowicz A., [w:] M. Błażejczyk (red.), *Zmiany generacji w gospodarstwach rolnych. Studium społeczno – prawne*, Wrocław 1979
- Lichorowicz A., *Prawo dożywocia a przekazanie gospodarstwa rolnego za rentę, emeryturę bądź świadczenie pieniężne*, „Krakowskie Studia Prawnicze” 1982, t. V
- Longchamps de Berier R., *Zobowiązania*, Lwów 1939
- Longchamps de Berier R., *Polskie prawo cywilne. Tom II: Zobowiązania*, [w:] A. Wiśniewski, *Umowy losowe w prawie polskim*, Warszawa 2009
- Łukasiewicz J. M. (red.), *Instytucje prawa rodzinnego. Praktyczny komentarz. Wzory pism i dokumenty*, Warszawa 2014

- Maciejasz M., Timoszuk S., Łątkowski W., Grudecka A., *Wybrane aspekty jakości życia osób 60+ w Polsce w świetle badań jakościowych*, „Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach” 2015, nr 223
- Madaj S., *Umowy o dożywocie pod rządami Kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1966, nr 3
- Maj – Waśniowska K., Cycoń M., *Formy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce na tle wybranych krajów Unii Europejskiej*, „Zeszyty Naukowe Nr 11 Polskie Towarzystwo Ekonomiczne”, Kraków 2011, nr 11
- Maziarz A., *Umowa dożywocia jako podstawa wpisu do księgi wieczystej*, „Rejent” 2013, Nr 2
- Meluch B., *Doradca Zarządu Związku Banków Polskich*, www.zbp.pl z dnia 16 maja 2014 r.
- Mering L., *Obowiązek alimentacyjny*, Sopot 1999
- Mikołajczyk J., *Pozycja prawna rolnika w świetle skutków rzeczowych i obligacyjnych umowy dożywocia – wybrane zagadnienia*, „Rejent” lipiec – sierpień 2006 r., Nr 7-8 (183 – 184)
- Milanowska D., *Renty strukturalne jako instrument prawny wspólnej polityki rolnej Unii Europejskiej*, Warszawa 2012
- Milanowska D., *Instrumentarium wspierania obszarów wiejskich w latach 2014-2020, a oddziaływanie na struktury rolne*, [w:] J. Bieluk (red.), T. Mróz (red.), A. Doliwa (red.), A. Malarewicz-Jakubów (red.), *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, Białystok 2012
- Mróz T., *Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej w ustroju majątkowej wspólności ustawowej*, Warszawa 2011
- Naworski J. P., *Glosa do uchwały SN z dn. 9.11.1994, sygn. akt III CZP 141/94*, „Monitor Prawniczy” 1999, nr 10
- Niedośpiał M., *Glosa do wyroku SN z dnia 01 kwietnia 1998 r., II CKN 671/97*, „Państwo i Prawo” 2000, Zeszyt 1
- Niezbecka E. [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania część szczególna*, t. III, Warszawa 2010
- Nocella, *Il contracto di rendita vitalizia e di vitalizio assistenziale*. *Lessico dir. Famiglia*, Centro st. Giuridici Sulla persona, Roma 2000, fasc. 3
- Ohanowicz A., *Wymowa (wymiar) w projekcie polskiego kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1930, t. 1

- Oppenheim K., *Twarde NIE odwróconej hipotece! Stawiam na miasto wesołych staruszków*, <http://finanse.wp.pl/> z dnia 14 czerwca 2014 r.
- Pawłęga Sz., *Formy kredytu senioralnego w wybranych krajach i w Polsce*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2009, nr 4
- Pescatore G., Ruperto C., [w:] M. Barbuto, U. Bellini, G. Capo, L. Delli Priscoli, M. Delli Priscoli, G. Finochiaro, L. Panzani, V. Pescatore, R. Rordorf, L. Rovelli, S. Ruerto, M.R. San Giorgio, G. Servello, H. Simonetti, L. Tria, R. Triola, *Codice Civile, Annotato Con La Giurisprudenza Della Corte Costituzionale, Della Giurisdizioni Amministrative Superiori, Tomo II (Artt. 1470-2969)*, Milano 2007
- Piasecki K., *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część ogólna*, Zakamycze 2003
- Piątkowski J. S., *Glosa aprobująca do wyroku SN z dnia 15 listopada 1968 r.*, III CRN 257/68, *Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych* 1970, nr 1, poz. 5
- Piątkowski J. S. (red.), *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, Wrocław 1985
- Pietrzykowski K., *Projektowane zmiany w spółdzielczym prawie mieszkaniowy*, „Przegląd Legislacyjny” 2000, Nr 1
- Pietrzykowski K., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2008
- Pietrzykowski K. [w:] E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 4, Warszawa 2012
- Pietrzykowski J., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2010
- Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2015
- Policzkiewicz – Zawadzka Z., *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971
- Policzkiewicz - Zawadzka Z., *Glosa do uchwały SN z dnia 03 lutego 1984 r.*, III CZP 76/83, *Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych* 1985, poz. 29
- Popławska A., Banach E., *Jakość życia osób starszych – wybrane aspekty*, „Zagadnienia Społeczne” 2014, nr 2 (2)
- Poprawska E., Kowalczyk P., *Odwrócona hipoteka (reverse mortgage)*, [w:] A. Szelągowska (red.), *Współczesna Bankowość Hipoteczna*, Warszawa 2010
- Protas E., *Grażdanskoje prawo*, Moskwa 2007
- Radwański Z., *Teoria umów*, Warszawa 1977
- Radwański Z., [w:] J. Panowicz – Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*. Tom 8, Warszawa 2011

- Razkazowa N., [w:] J. Tołstoj (red.), N. Razkazowa (red.), *Graždanskoje prawo*, t. II, Moskwa 2012
- Rejman S., [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz. Księga trzecia - Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 1972
- Rich S., *Call to Reverse Mortgage Ignorance*, „The Australian” 2010, July 7
- Rudnicki S., Rudnicki G., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2009
- Ruperto C., *La giurisprudenza sul codice civile. Coordinata con la dottrina. Libro IV delle obbligazioni*, Milano 2012
- Sęk H., Cieślak R., *Wsparcie społeczne – sposoby definiowania, rodzaje i źródła wsparcia, wybrane koncepcje teoretyczne*, [w:] H. Sęk (red.), *Wsparcie społeczne, stres i zdrowie*, Warszawa 2005
- Sikorski G., [w:] J. Ciszewski (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014
- Skowrońska E., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II*, Warszawa 1998
- Skowrońska-Bocian E., Warciński M., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz, Tom II: Art. 450-1088 Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2015
- Sokołowski T., [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz. Tom I: art. 1-449¹¹*, Warszawa 2016
- Smyczyński T., *Alimentacja członków rodziny w świetle systemu zabezpieczenia społecznego*, Wrocław 1989
- Smyczyński T., [w:] T. Smyczyński (red.), *System prawa rodzinnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. 12, Warszawa 2011
- Stelmachowski A., *Zagadnienie ciężarów realnych i dożywocia na tle prac kodyfikacyjnych*, „Nowe Prawo” 1951, nr 7-8
- Stelmachowski A., Zdziennicki B., *Prawo rolne*, Warszawa 1987
- Strzebińczyk J., *Prawo rodzinne*, Warszawa 2010
- Styka A. A. (red.), *Praktika primienienija graždanskogo zakonodatelstwa Fiedieralnym arbitralnym sudom Moskowskogo okruga*, Moskwa 2005
- Supper W. J., Coccozza C. R., *Reverse Mortgages: A Troubled Past, a Promising Future?*, Strategies & Trends, January 2006
- Sylwestrzak A., *Glosa do uchwały SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09*, „Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa” 2010/1/85-96

- Sylwestrzak A., *Zamiana uprawnień dożywotnika na rentę*, Gdańskie Studia prawnicze, Tom XXIV, 2010
- Sylwestrzak A., *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2013
- Szafrańska A., Szyszka A., *Uwagi o umowie o dożywocie*, „Rejent” 2011, nr 10 (246)
- Szydło W., [w:] E. Gniewek (red.), P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014
- Szytk R., *Geneza i cechy instytucjonalne umowy o „odwróconej hipotece” – reverse mortgage. Model kredytowy: odwrócony kredyt hipoteczny*, [w:] M. Pecyna (red.), J. Pisuliński (red.), M. Podrecka (red.), *Rozprawy cywilistyczne. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Edwardowi Drozdowi*, Warszawa 2013
- Telenga P., [w:] A. Jakubecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2015
- Till E., Longchamps De Berier T., *Polskie prawo zobowiązań*, Lwów 1928
- Titow A. A. (red.), Isakow W. B. (red.), *Kommentarij k žilliszcznomu zakonodatielstvu Rosijskoj Fiedieracji*, Moskwa 1999
- Tkacz A. H., *Żilliszcznoje prawo Rosji*, Moskwa 2010
- Tobiasz–Adamczyk B., Brzyska M., *Wybrane aspekty socjologiczne wieku starszego*, http://www.swiatproblemow.pl/2011_11_1.html
- Tyczka M., [w:] E. Wengerek, M. Tyczka, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do części drugiej kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1998
- Wasilkowski J., *Dożywocie*, [w:] H. Konic (red.), *Encyklopedia Podręczna Prawa Prywatnego*, t. 1: Agent Handlowy – Księgi Handlowe, Warszawa 1931
- Wesołowska E., *Ustawa ureguje zasady renty dożywotniej. Bezpośredniej dla klienta*, „Dziennik Gazeta Prawna” z 16-18 listopada 2012 r.
- Węgrzynowski Ł., *Ekwiwalentność świadczeń w umowie wzajemnej*, Warszawa 2011
- Więckowska B., Bijak J., *Wpływy zmiany systemowej na wysokość świadczeń emerytalnych w Polsce*, „Problemy Polityki Społecznej” 2010, nr 12
- Winiarz J. [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2010
- A. Wirich, *Das Leibgeding, Funktionsbedingungen Und Funktionsgrenzen In der Unternehmens-und Vermögensnachfolge*, Bonn 2006
- Wiśniewski A., *Umowy losowe w prawie polskim*, Warszawa 2009

- Wociór D., *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Wzory pism i umów. Komentarz*, Warszawa 2015
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001
- Wróblewski S., *Powszechny austriacki kodeks cywilny*, Kraków 1918, cz. II
- Zabagło W., *Uwagi o dożywociu*, „Nowe Prawo” 1951, Nr 11
- Zabagło W., *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1966, Nr 9
- Zatorska J., Art. 137 [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw* [online]. System Informacji Prawnej LEX, <http://sip.lex.pl/#/komentarz/587306265/103705>
- Zoll F., *Zobowiązania w zarysie według polskiego kodeksu zobowiązań*, Warszawa 1948,
- Zych A. A., *Przekraczając smugę cienia. Szkice z gerontologii i tanatologii*, Katowice 2009

Wykaz aktów prawnych

- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.
- Dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe, Dz. U. 1946, Nr 57, poz. 319 ze zm.
- Ustawa z dnia 28 czerwca 1962 r. o przejmowaniu niektórych nieruchomości rolnych w zagospodarowanie lub na własność państwa oraz o zaopatrzeniu emerytalnym właścicieli tych gospodarstw i ich rodzin, Dz. U. 1962, Nr 38, poz. 166 ze zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz. U. 1964, Nr 16, poz. 94 ze zm.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jednolity Dz. U. 2016, poz. 380 ze zm.
- Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy, Dz. U. 2015, poz. 2082 ze zm.
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, tekst jednolity Dz. U. 2014, poz. 101 ze zm.
- Ustawa z dnia 24 stycznia 1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność państwa, Dz. U. 1968, Nr 3, poz. 15 ze zm.
- Ustawa z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Dz. U. 1971, Nr 27, poz. 250 ze zm.
- Ustawa z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność państwa za rentę i spłaty pieniężne, Dz. U. 1974, Nr 21, poz. 118 ze zm.
- Ustawa z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin, Dz. U. 1977, Nr 32, poz. 140
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. 2013, poz. 707 ze zm.
- Ustawa z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, Dz. U. 1982, Nr 40, poz. 268 ze zm.

Ustawa z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, tekst jednolity Dz. U. 2016, poz. 277 ze zm.

Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. *Prawo o notariacie*, tekst jednolity Dz. U. 2014, poz. 164 ze zm.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. *o własności lokali*, tekst jednolity Dz. U. 2015, poz. 1892

Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. *o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych*, Dz. U. 1994, Nr 105, poz. 509

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*, tekst jednolity Dz. U. 2016, poz. 290

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*, Dz. U. 2015, poz. 1774 ze zm.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Prawo bankowe*, tekst jednolity Dz. U. 2015, poz. 128 ze zm.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 1222 ze zm.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*, tekst jednolity Dz. U. 2013, Nr 1222 ze zm.

Ustawa z dnia 26 kwietnia 2001 r. o rentach strukturalnych w rolnictwie, Dz. U. 2001, Nr 52, poz. 539 ze zm.

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jednolity Dz. U. 2014, poz. 150 ze zm.

Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 240, poz. 2058

Ustawa z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej, tekst jednolity Dz. U. 2015, poz. 163 ze zm.

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 125, poz. 873 ze zm.

Ustawa z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. 2008, Nr 220, poz. 1431

Ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, tekst jednolity Dz. U. 2014, poz. 1497 ze zm.

Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z podwyższeniem wieku emerytalnego, Dz. U. 2012 poz. 1544

Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwrócony kredycie hipotecznym, Dz. U. 2014, poz. 1585

Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, Dz. U. 2016, poz. 585

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks zobowiązań, Dz. U. 1933, Nr 82, poz. 598 ze zm.

Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, Dz. U. 2015, poz. 1010

Rządowy projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, druk sejmowy nr 2392 z dnia 12 maja 2014 r.

Francuski Kodeks cywilny z 21 marca 1804 r. (Civ – Code civil)

Niemiecki Kodeks cywilny z 18 sierpnia 1896 r. (*Bürgerliches Gesetzbuch*)

Przepisy wprowadzające do niemieckiego kodeksu cywilnego z dnia 18 sierpnia 1896 r., (*Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche*)

Niemiecka ustawa o księgach wieczystych z dnia 24 marca 1897 r., (*Grundbuchordnung*)

Przepisy wprowadzające do niemieckiej ustawy o licytacji przymusowej i zarządzie przymusowym z dnia 24 marca 1897 r., (*Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung*)

Włoski Kodeks cywilny z 16 marca 1942 r. (II Codice Civile Italiano)

Niemiecki kodeks postępowania cywilnego z dnia 12 września 1950 r. (*Zivilprozessordnung*)

Kodeks Cywilny Federacji Rosyjskiej, Część druga – ustawa federalna nr 14 z dnia 26 stycznia 1996 r. (*Graždanskij Kodeks Rosijskoj Federacii*)

The Housing and Community Development Act of 1987, P.L. 100-242, 101 Stat. 1815

La Legge n. 248 del 2005

Ustawa 41/2007 z dnia 7 grudnia o zmianie ustawy 2/1981 z 25 marca o rynku kredytów hipotecznych oraz zasad systemu kredytów hipotecznych, odwróconej hipoteki i ubezpieczenia niesamodzielności oraz prawa podatkowego (hisz. *Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria*)

Inne źródła

Money from Home: A Guide to Understanding Reverse Mortgages, Fannie Mae, Washington 2002, <https://www.ireverse.com/wp-content/uploads/2015/08/Money-From-Home.pdf>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin 2002, Warszawa 2003, http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/warunki_mieszkaniowe_gospodarstw_domowych_i_rodzin_2002.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Study on Equity Release Schemes in the EU, Project No. Market/2007/23/H

Prognoza ludności Polski na lata 2008-2035 – notatka informacyjna Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2008, http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/L_prognoza_ludnosci_PL_2008-2035.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

London Economics, 2 wrzesień 2008 r., http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/credit/non_banks_report_en.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Raport CBOS, Polacy o dodatkowym oszczędzaniu na emeryturze, Warszawa, czerwiec 2010, http://www.cbos.pl/SPISKOM.POL/2010/K_077_10.PDF, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Badania Omnibus na zlecenie Rzeczypospolitej, próba 984 osób w wieku powyżej 18 lat, GFK Polonia wrzesień 2010 r.,

GUS Departament Badań Demograficznych i Rynku Pracy, Gospodarstwa domowe w 2011 r. – wyniki spisu ludności i mieszkań 2011, http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/LU_Gospodarstwa_domowe_w_2011r_wyniki_NSP2011.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Raport z wyników Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań w 2011 r. http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/lud_raport_z_wynikow_NSP2011.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Reverse mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach, badanie wykonane na zlecenie Polskiej Izby Ubezpieczeń, Warszawa, marzec 2011 https://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/analiza_reverse_mortgage.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Związek Banków Polskich, Raport: Symulacja możliwości zwiększenia budżetów domowych seniorów przy wykorzystaniu raty kapitałowej odwróconego kredytu hipotecznego dla różnych rodzajów nieruchomości, Warszawa marzec 2012, https://zbp.pl/public/repozytorium/Menu_gorne/O_ZBP/raporty/inne_raporty/odwrocona_hipoteka-final.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Komunikat z badań CBOS Centrum Badania Opinii Społecznej, Warszawa, październik 2012, BS/145/2012, http://cbos.pl/SPISKOM.POL/2012/K_145_12.PDF, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Mieszkania Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS Warszawa 2013 - http://stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PBS_nsp2011_mieszkania.pdf, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Uzasadnienie Rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, druk sejmowy nr 2392 z dnia 12 maja 2014 r.

Zakład Ubezpieczeń Społecznych Departament Statystyki i Prognoz Aktuariatnych, Struktura wysokości emerytur i rent wypłacanych przez ZUS po waloryzacji w marcu 2015 r., Warszawa 2015, <http://www.zus.pl/files/Struktura%20wysoko%C5%9Bci%20emerytur%20i%20rent%20wyp%C5%82acanych%20przez%20ZUS%20po%20waloryzacji%20w%20marcu%202015%20r.pdf>, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Reverse Mortgages: Get the Facts before Cashing in on Your Home's Equity, FTC Fact for Consumers, Federal Trade Commission for The Consumer

Wykaz źródeł internetowych

<http://investor.bankofamerica.com/phoenix.zhtml?c=71595&p=irolnewsArticle&ID=1525144&highlight=>, stan na dzień 17 czerwca 2012 r.

http://www.wellsfargo.com/pres/2011/20110616_Mortgage, stan na dzień 17 czerwca 2012 r.

Nie przekształcamy już mieszkań spółdzielczych we własnościowe,
<http://www.bankier.pl/wiadomosc/Nie-przekształcamy-juz-mieszkan-spoldzielczych-we-wlasnosciove-2960950.html>

<http://sjp.pwn.pl/szukaj/konkubinat.html>

<http://sjp.pwn.pl/sjp/domownik;2453309.html>

<http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-dla-powiatow-i-miast-na-prawie-powiatu-oraz-podregionow-na-lata-2014-2050-opracowana-w-2014-r-5,5.html>

<http://www.scstatehouse.gov/code/t29c004.htm>.

<http://www.malegislature.gov/Laws/GeneralLaws/PartI/TitleXXII/Chapter167E/Section7>.

<http://www.spanish-talk.co.uk/spain-finance/reverse-mortgage-200707/>

http://www.conso.net/bases/5_vos_droits/1_conseils/conseil_826_fj248-viager_hypothecaire.pdf.

Wykaz orzecznictwa

- Wyrok TK z dnia 25 lutego 1999 r., K 23/98, OTK 1999, nr 2, poz. 25
- Wyrok TK z dnia 30 marca 2014 r., K 32/03, Dz. U. 2004, Nr 63, poz. 591
- Uchwała SN z dnia 15 lipca 1965 r., III CO 36/65, LEX nr 317
- Uchwała SN z dnia 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67, OSNC 1968
- Uchwała SN z dnia 25 listopada 1968 r., III CZP 65/68, OSNCP 1969, Nr 5, poz. 83
- Uchwała SN z dnia 6 lutego 1969 r., III CZP 130/68, OSNC 1969, Nr 11, poz. 192
- Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 16 marca 1970 r., III CZP 112/09, OSNCP 1971, nr 1, poz. 1
- Uchwała SN z dnia 5 kwietnia 1971 r., III CZP 12/71, LEX nr 1281
- Uchwała SN z dnia 16 kwietnia 1975 r., III CZP 22/75, OSNC 1976, Nr 3, poz. 36
- Uchwała SN z dnia 18 maja 1978 r., III CZP 29/78, OSNC 1979, Nr 1-2, poz. 22
- Uchwała SN z dnia 28 września 1979 r., III CZP 15/79, LEX nr 2435
- Uchwała SN z dnia 28 marca 1980 r., III CZP 11/80, LEX nr 2475
- Uchwała SN z dnia 26 maja 1981 r., III CZP 25/81, LEX nr 2668
- Uchwała SN z dnia 3 lutego 1984 r., III CZP 76/83, OSP 1985/2/29, LEX nr 5200
- Uchwała SN z dnia 18 września 1989 r., III CZP 80/89, LEX nr 5285
- Uchwała SN z dnia 24 maja 1990 r., III UP 21/90, OSNC 1990, Nr 10-11
- Uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 6 marca 1992 r., III CZP 141/91, OSNC 1992, nr 6, poz. 90
- Uchwała SN z dnia 19 maja 1992 r., III CZP 50/92, OSP 1993, nr 6, poz. 119
- Uchwała SN z dnia 4 lipca 1997 r., III CZP 31/97, LEX nr 31294
- Uchwała SN z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CZP 15/04, LEX nr 103377
- Uchwała SN 7 sędziów z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04, LEX nr 141130
- Uchwała SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09, OSNC 2010/1/13, LEX nr 493970

Uchwała SN z dnia 28 kwietnia 2010 r., III CZP 8/10, OSNC 2010, Nr 10, poz. 135

Uchwała SN z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 39/11, LEX nr 852349

Uchwała SN z dnia 4 grudnia 2013 r., III CZP 85/13, LEX nr 1405240

Orzeczenie SN z dnia 28 czerwca 1945 r., I C 5/45, OSN (C) 1945/1/1, LEX nr 159388

Orzeczenie SN z dnia 28 września 1949 r., C 389/49 OSN(C) 1951/3/60

Orzeczenie SN z dnia 19 stycznia 1950 r., Wa/C 233/49, PIP 1950, Nr 10, s. 152

Orzeczenie SN z dnia 15 grudnia 1958 r., I CO 22/58, OSPiKA 1960, z 6, poz. 164

Orzeczenie SN z dnia 25 maja 1960 r., 2 CZ 42/60, NP 1961, nr 7-8, s. 1040

Orzeczenie SN z dnia 20 stycznia 1965 r., III CR 252/64, OSNCP 1965, poz. 137

Orzeczenie SN z dnia 26 marca 1965 r., III CR 28/65, OSNC 1965, Nr 10, poz. 176

Orzeczenie SN z dnia 29 grudnia 1967 r., III CR 59/67, OSNCP 1968, poz. 128

Orzeczenie SN z dnia 20 czerwca 1968 r., II CR 236/68, OSP 1969, Nr 12, poz. 254

Orzeczenie SN z dnia 29 października 1969 r., III CRN 390/69, LEX nr 6601

Postanowienie SN z dnia 21 marca 1968 r., II CZ 67/68, OSNC 1968, Nr 11, poz. 197

Postanowienie SN z dnia 15 listopada 1968 r., III CRN 257/68, LEX nr 6415

Postanowienie SN z dnia 14 grudnia 1971 r., III CRN 372/71, OSNC 1972, Nr 6, poz. 112

Postanowienie SN z dnia 12 października 1973 r., III CRN 194/73, LEX nr 4878

Postanowienie SN z dnia 8 sierpnia 2001 r., I CKN 1123/99, LEX nr 52339

Postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 566/00, OSNC 2002, Nr 10, poz. 127

Postanowienie SN z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 549/11, OSNC 2013/7-8/97,
LEX nr 1294227

Postanowienie SN z dnia 20 listopada 2013 r., I CSK 218/13, LEX nr 1399855

Postanowienie SN z dnia 22 stycznia 2015 r., I CSK 664/13 LEX nr 1659209.

Postanowienie SN z dnia 29 maja 2015 r. V CSK 416/14, LEX nr 1711732

Wyrok SN z dnia 6 maja 1967 r., III CR 422/66, LEX nr 6157

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

Wyrok SN z dnia 15 listopada 1968 r., III CRN 257/68, OSP 1970, Nr 1, poz. 5

Wyrok SN z dnia 18 lutego 1969 r., II CR 94/69, OSNC 1969, Nr 12, poz. 225

Wyrok SN z dnia 28 maja 1973 r., III CRN 118/73, OSNC 1974/5/93

Wyrok SN z dnia 14 czerwca 1974 r., III CRN 122/74, LEX nr 7521

Wyrok SN z dnia 20 czerwca 1974 r., I CR 216/74, OSNC 1975/4/67

Wyrok SN z dnia 14 lutego 1975 r., I CR 811/74, LEX nr 7660

Wyrok SN z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75, LEX nr 7795

Wyrok SN z dnia 8 czerwca 1976 r., III CRN 88/76, LEX nr 2027

Wyrok SN z dnia 11 sierpnia 1978 r., II CR 339/78, OSNC 1979, Nr 6, poz. 124

Wyrok SN z dnia 28 października 1980 r., III CRN 222/80, OSNC 1981, Nr 5, poz. 90, LEX
Polonica nr 303581

Wyrok SN z dnia 12 listopada 1980 r., I CR 427/80, OSNC 1981 Nr 6, poz. 109

Wyrok SN z dnia 10 września 1982 r., III CRN 201/2, OSN 1983, Nr 5-6, poz. 81

Wyrok SN z dnia 19 lutego 1997 r., III CKN 9/97, LEX nr 50765

Wyrok SN z dnia 9 kwietnia 1997 r., III CKN 50/97, OSNC 1997 Nr 9, poz. 133

Wyrok SN z dnia 5 grudnia 1997 r., II CKN 485/97, LEX nr 583765

Wyrok SN z dnia 28 stycznia 1998 r., II CKN 585/97, LEX nr 33362

Wyrok SN z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 219/98, LEX nr 56814

Wyrok SN z dnia 10 lipca 1998 r., I CKN 788/97, LEX nr 34443

Wyrok SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, LEX nr 405604

Wyrok SN z dnia 25 marca 1999 r. III CKN 209/98, LEX nr 707899

Wyrok SN z dnia 15 lipca 1999 r., I CKN 415/99, LEX Polonica nr 390715

Wyrok SN z dnia 12 sierpnia 1999 r., I CKN 118/98, LEX nr 1216909

Wyrok SN z dnia 7 października 1999 r., I CKN 146/98, LEX nr 1216917

Wyrok SN z dnia 5 lipca 2000 r., I CKN 226/00, LEX nr 51343

Wyrok SN z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 1015/00, LEX nr 51875

Wyrok SN z dnia 24 marca 2000 r., I CKN 1538/99, LEX nr 51629

Wyrok SN z dnia 4 października 2000 r., III CKN 733/00, LEX nr 52779

Wyrok SN z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/10, LEX nr 57209

Wyrok SN z dnia 17 marca 2004 r., II CK 91/03, LEX nr 112909

Wyrok SN z dnia 08 grudnia 2004 r., I CK 296/04, LEX nr 284161

Wyrok SN z 26 stycznia 2005 r., V CK 401/04, LEX nr 399769

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

Wyrok SN z dnia 11 sierpnia 2005 r., V CK 86/05, LEX nr 371463

Wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125

Wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 32/10, LEX nr 885022

Wyrok SN z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 236/10, LEX nr 943484

Wytyczne SN z dnia 16 grudnia 1987 r. w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach o alimenty, OSN 1988, poz. 42

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 17 maja 2006 r., II FSK 716/05, LEX nr 282605

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 14 lutego 2012 r., I OSK 288/11, LEX nr 1115967

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 14 marca 2013 r., II FSK 1398/11, LEX nr 1293237

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 15 października 2013 r., II FSK 2882/11, LEX nr 1396541

Wyrok SA w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 r., I ACr 520/95, OS 1998, Nr 3, poz. 11

Wyrok SA w Lublinie z dnia 5 grudnia 1996 r., I ACa 12/96, LEX nr 32345

Wyrok SA w Katowicach z dnia 11 września 2012 r., V ACa 270/12, LEX nr 1223190

Postanowienie SA w Poznaniu z dnia 18 października 2012 r., I ACz 1699/12, LEX nr 1220608

Wyrok SA w Łodzi z dnia 23 września 2013 r., I ACa 448/13, LEX nr 1388854

Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 4 października 2013 r., I ACa 1037/13, LEX nr 1416504

Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 17 października 2013 r., I ACa 1068/13, LEX nr 1416505

Wyrok SA w Lublinie z dnia 28 listopada 2013 r., I ACa 542/13, www.orzeczenia.ms.gov.pl/search/Simple, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2013 r., I A Ca 271/13, Portal orzeczeń sądowych Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, [http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/details/\\$N/150500000000503_I_ACa_000271_2013_Uz_2013-12-11_001](http://orzeczenia.bialystok.sa.gov.pl/details/$N/150500000000503_I_ACa_000271_2013_Uz_2013-12-11_001), stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok SA w Warszawie z dnia 20 grudnia 2013 r., VI ACa 740/13, www.orzeczenia.ms.gov.pl/search/Simple, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok SA w Warszawie z dnia 10 stycznia 2014 r., I ACa 1148/13, LEX nr 1422477

Wyrok SA w Białymstoku z dnia 22 stycznia 2014 r., I ACa 671/13, LEX nr 1425373

Wyrok SA w Gdańsku z dnia 10 kwietnia 2014 r., V ACa 129/14, LEX nr 1496390

Wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 czerwca 2014 r., I ACa 307/14, Portal orzeczeń sądowych Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, [http://orzeczenia.szczecin.sa.gov.pl/content/\\$N/155500000000503_I_ACa_000307_2014_Uz_2014-06-11_001](http://orzeczenia.szczecin.sa.gov.pl/content/$N/155500000000503_I_ACa_000307_2014_Uz_2014-06-11_001), stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok SA w Warszawie z dnia 17 września 2014 r., VI ACa 1851/13, LEX nr 1544990

Wyrok SA w Warszawie z dnia 25 lutego 2015 r., VI ACa 581/14, LEX nr 1770718

Wyrok SA w Łodzi z dnia 27 lutego 2015 r., I ACa 1279/14, LEX nr 1665831

Wyrok SA w Poznaniu z dnia 18 marca 2015 r., I ACa 1217/14, LEX nr 1934484

Wyrok SA w Szczecinie z dnia 14 maja 2015 r., I ACa 865/14, LEX nr 1788870

Wyrok SA w Gdańsku z dnia 15 maja 2015 r., I ACa 899/14, LEX nr 1740592

Wyrok SA w Łodzi z dnia 29 września 2015 r., I ACa 414/15, LEX nr 1927619

Wyrok SA w Białymstoku 23 października 2015 r., I ACa 527/15, LEX nr 1927529

Wyrok SA w Krakowie z dnia 10 listopada 2015 r., I ACa 1050/15, Portal Orzeczeń Sądu Apelacyjnego w Krakowie, [http://orzeczenia.krakow.sa.gov.pl/content/\\$N/152000000000503_I_ACa_001050_2015_Uz_2015-11-10_001](http://orzeczenia.krakow.sa.gov.pl/content/$N/152000000000503_I_ACa_001050_2015_Uz_2015-11-10_001), stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok SO w Gdańsku z dnia 15 października 2010 r., III Ca 758/10, LEX nr 1713712

Wyrok SO w Sieradzu z dnia 17 lipca 2013 r., I Ca 252/13, LEX nr 1716734

Wyrok SO w Białymstoku z dnia 27 listopada 2013 r., II Ca 981/13, LEX nr 1651443

Wyrok SO w Słupsku z dnia 7 lutego 2014 r., IV Ca 34/14, LEX nr 1609910

Wyrok SO w Kaliszu z dnia 20 lutego 2014 r., II Ca 534/13,
www.orzeczenia.ms.gov.pl/search/Simple, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok SO w Krakowie z dnia 15 kwietnia 2014 r., II Ca 1805/13, Portal Orzeczeń Sądu
Okręgowego w Krakowie,
[http://orzeczenia.krakow.so.gov.pl/content/\\$N/152010000001003_II_Ca_001805_2013_Uz_2014-04-15_002](http://orzeczenia.krakow.so.gov.pl/content/$N/152010000001003_II_Ca_001805_2013_Uz_2014-04-15_002), stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok SO w Olsztynie z dnia 17 września 2014 r., VI RCa 147/14, LEX nr 1621650

Wyrok SR we Wrocławiu z dnia 28 lutego 2013 r., III RC 53/13, LEX nr 1610154

Wyrok SR w Zambrowie z dnia 18 lutego 2014 r., I C 213/13,
www.orzeczenia.ms.gov.pl/search/Simple, stan na dzień 16 maja 2016 r.

Wyrok WSA w Łodzi z dnia 19 marca 2008 r., I SA/Łd 1189/07, LEX nr 468808