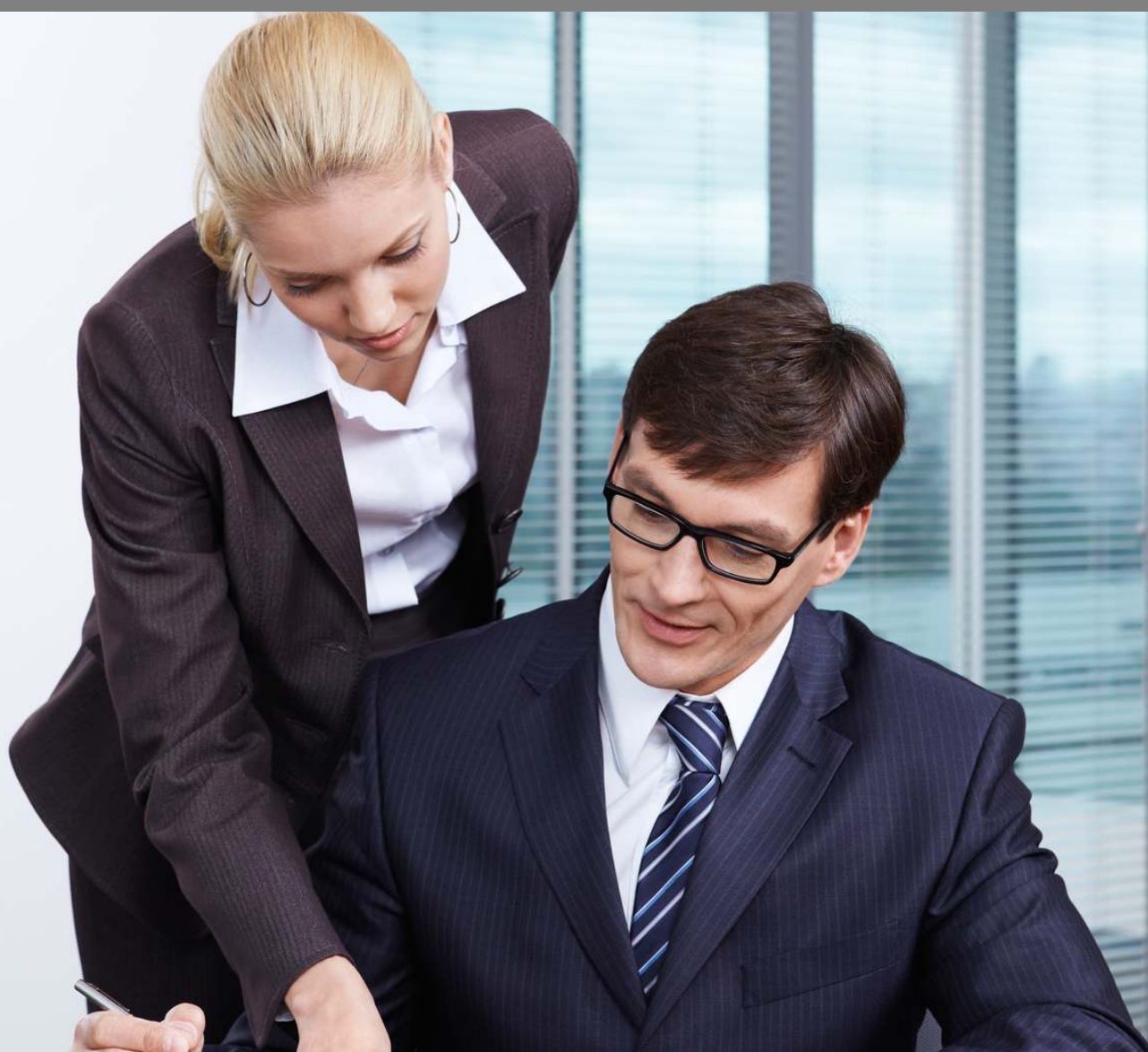


Umowa dożywocia

Aktualne umowy gospodarcze

Prawo i zarządzanie



VERLAG
DASHÖFER

Wydawnictwo
VERLAG DASHOFER Sp. z o.o.
Świat profesjonalnej wiedzy





www.dashofer.pl

Wydawnictwo
VERLAG DASHOFER Sp. z o.o.
al. Krakowska 271, 02-133 Warszawa
tel.: 22 559 36 00, 559 36 66,
faks: 22 829 27 00, 829 27 27



UMOWA DOŻYWCIA

Warszawa 2010

Copyright © 2010

ISBN: 978-83-7537-003-4

Wydawnictwo Verlag Dashofer Sp. z o.o.
al. Krakowska 271, 02-133 Warszawa
tel.: 22 559 36 00, 559 36 66,
faks: 22 829 27 00, 829 27 27
www.dashofer.pl

Opracowanie edytorskie: Aleksandra Towpik
Skład: Dorota Kopytowska

Wszelkie prawa zastrzeżone, prawo do tytułu i licencji jest własnością Dashöfer Holding Ltd. Kopiowanie, przedrukowywanie i rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej publikacji, również na nośnikach magnetycznych i elektronicznych, bez zgody Wydawcy jest zabronione. Ze względu na stałe zmiany w polskim prawie oraz niejednolite interpretacje przepisów Wydawnictwo nie ponosi odpowiedzialności za zamieszczone informacje.

Spis treści

I.	Zagadnienia ogólne	5
II.	Wykonanie umowy – prawa i obowiązki stron	13
III.	Wzór umowy	17
IV.	Orzecznictwo sądowe	20

Pobierz wzór umowy jako plik RTF



do utrzymania zbywcy i ewentualnie jego bliskich powinien sięgać tak daleko, by nie musiały one dodatkowo poszukiwać środków utrzymania gdzie indziej. Umowa powinna określać rodzaj i wielkość świadczeń, a w miarę możliwości regulować także zakres zmian - w razie wygaśnięcia prawa dożywocia w stosunku do jednego z dożywcotników. W braku odmiennych postanowień umownych, nabywca nieruchomości zobowiązany jest do świadczeń określonych w art. 908 § 1 k.c. Obciążenia nieruchomości użytkowaniem, którego wykonanie jest ograniczone do części nieruchomości służebnością mieszkania czy służebnością osobistą, nabywca mógłby dokonać jedynie w drodze zmiany umowy. Obciążenia takie nie mieszczą się w zakresie zobowiązania nabywcy do zapewnienia zbywcy dożywcotnego utrzymania, przewidzianego w art. 908 § 1 k.c.

Przepis art. 908 § 1 i 3 k.c. wskazuje strony umowy dożywocia: zbywcę nieruchomości oraz nabywcę nieruchomości. **Zbywcą nieruchomości (uprawnionym, dożywcotnikiem), w myśl powołanej regulacji, może być jedynie osoba fizyczna.** Wyłącznie bowiem do osoby fizycznej mogą odnosić się postanowienia dotyczące dożywcotnego utrzymania i stosunku bliskości. Z funkcji, jaką pełni omawiana umowa, wynika obowiązek przyjęcia zbywcy jako domownika nabywcy i zapewnienia mu utrzymania. Ponadto dożycie zbywca może zastrzec dla siebie, albo dla siebie oraz bliskich mu osób, albo wyłącznie na rzecz wyłącznie osób mu bliskich. Wobec możliwości zastrzeżenia dożycia na rzecz osób innych niż zbywca nieruchomości, należy wyraźnie podkreślić, że określenie -uprawniony bądź dożywcotnik nie zawsze stanowić będzie synonim pojęcia zbywcy nieruchomości i zależne będzie w każdym przypadku od postanowień umowy, określających podmiot, na rzecz którego dożycie zostało ustanowione. Jednakże wyłącznie zbywca nieruchomości jest stroną umowy, niezależnie od tego, czy jest jednocześnie uprawnionym, czy nie. Wobec **braku** ustawowej **definicji osoby bliskiej** należy przyjąć, że zakresem tego pojęcia obejmuje nie tylko członków rodziny zbywcy, ale także osoby niezwiązane z nim żadnymi więzami rodzinnymi, np. konkubina, nieprzysposobieni wychowankowie. Jedynym ograniczeniem dla tak zakreślonego kręgu jest **istnienie stosunku bliskości pomiędzy zbywcą nieruchomości a osobą, na rzecz której zastrzeżone zostało dożycie.** Dlatego też ani osoba prawna, ani podmiot ustawowy nie mogą wystąpić w charakterze domownika i względem takich podmiotów nie funkcjonuje pojęcie osoby bliskiej. Wynika stąd, że pojęcie zbywcy nieruchomości odnieść można wyłącznie do kategorii osób fizycznych.

strony umowy

Przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę dożywocia nie przewidują natomiast żadnych ograniczeń podmiotowych, jeśli chodzi o **nabywców nieruchomości (zobowiązanych).** Dożycie jest zasadniczo umową, w której nabywcą jest **najczęściej osoba fizyczna. Dopuszcza się jednakże możliwość występowania po tej stronie także osób prawnych oraz podmiotów ustawowych.** Można bowiem wskazać, że niektóre z takich podmiotów powoływane są do realizacji celów zbliżonych do funkcji, jakie pełni umowa dożywocia (np. zgromadzenia zakonne prowadzące domy opieki, podmioty prowadzące hospicja). Status nabywcy nieruchomości nie ma też znaczenia z punktu widze-

nia określenia zakresu i rodzaju świadczeń należnych dożywotnikowi. Prawo własności nieruchomości może też być przeniesione na rzecz kilku osób, np. małżonków, rodzeństwo, itd. W takim przypadku osobista odpowiedzialność współwłaścicieli wobec dożywotnika jest solidarna (art. 910 § 2 zd. 2 k.c.).

O zawarciu umowy dożywocia decyduje zgodne oświadczenie woli stron, biorących udział w zaciąganim zobowiązaniu. W zakresie sposobu zawarcia umowy zastosowanie będą miały przepisy art. 66-71 k.c., regulujące kwestie zawierania umów w drodze ofertowej, negocjacji, aukcji oraz przetargu. Wydaje się, że największe znaczenie praktyczne w zakresie zawierania umowy dożywocia mieć będą dwa pierwsze spośród wymienionych trybów.

zawarcie umowy

Istotne znaczenie ma przepis art. 910 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym przeniesienie własności nieruchomości (udziału we współwłasności, użytkowania wieczystego) na podstawie umowy dożywocia następuje zawsze z równoczesnym obciążeniem tej nieruchomości prawem dożywocia. Strony umowy nie mogą w tym zakresie postanowić inaczej. W szczególności nie mogą zamieścić postanowienia, że do obciążenia nieruchomości tym prawem dojdzie dopiero po jego ujawnieniu w księdze wieczystej. Z mocy ustawy - do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych (art. 910 § 1 zd. 2 k.c.). Umowa dożywocia wywołuje skutki nie tylko wobec stron i bliskich zbywcy, na rzecz których prawo dożywocia zostało ustanowione, ale wobec wszystkich innych osób (*erga omnes*). Wprawdzie prawo dożywocia powstaje z chwilą przeniesienia własności, dopuszczalne jednakże wydaje się dowolne ustalenie terminu spełniania świadczeń przez nabywcę z tytułu umowy dożywocia. Ustawa nie uzależnia bowiem skuteczności umowy od faktycznego spełniania świadczeń na rzecz dożywotnika. Możliwe więc będzie ustalenie początkowej daty spełniania wszystkich czy też tylko określonych świadczeń w pewnym czasie po zawarciu umowy lub też uzależnienie zakresu, rozmiaru czy rodzaju niektórych świadczeń od zajścia pewnego zdarzenia, np. choroby uprawniającego, jego wieku itp.

Umowa dożywocia jest zawsze czynnością prawną konsensualną, bowiem przeniesienie własności nieruchomości dokonuje się przez zawarcie umowy konsensualnej. Z uwagi na fakt, że zawiera ona zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości, **należy ją sporządzić pod sankcją nieważności w formie aktu notarialnego** (art. 158 k.c.). Prawo dożywocia może być ujawnione w księdze wieczystej. Uzyskuje ono wówczas skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, ujawnienie tego prawa nie jest jednak konieczne dla powstania tego prawa.

forma umowy

Z uwagi na szczególny charakter umowy dożywocia, którego istotą jest właściwe wykonywanie obowiązków poprzez osobisty kontakt stron, ustawodawca przewidział następujące przypadki, w których **możliwa jest zmiana treści stosunku prawnego**:

zmiana i ustalenie umowy

– gdy z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a

zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności ze sobą (art. 913 k.c.);

- w razie zbycia osobie trzeciej nieruchomości otrzymanej na podstawie umowy o dożywocie (art. 914 k.c.).

W pierwszym przypadku zmiany może żądać każda ze stron. W drugim uprawnienie to przysługuje wyłącznie dożywnikowi. Nabywca nieruchomości powinien bowiem liczyć się z obowiązkiem wykonania dożywocia, podczas gdy dożywnik może nie życzyć sobie utrzymywania bliskiego kontaktu osobistego z dalszym nabywcą nieruchomości, na którego wybór nie miał wpływu. Zmiana ta polega na zastąpieniu uprawnień objętych treścią dożywocia przez dożywnią rentę (art. 913 § 1, art. 914 k.c.). Celem powyższych regulacji jest ustanowienie takich świadczeń w miejsce dożywocia, które pełniłyby podobną funkcję, nie wymagając przy tym utrzymywania bezpośrednich kontaktów przez strony. Jeżeli żądanie zmiany treści stosunku prawnego uzasadnione jest niewłaściwym układem stosunków między stronami, wówczas zamianie podlegać mogą wszystkie, bądź niektóre tylko uprawnienia. Oznacza to, że decyzja o zakresie zmiany zależy od decyzji sądu, który przy rozstrzyganiu w tej sprawie zobowiązany jest uwzględnić interesy obu stron, w tym rodzaj świadczeń oraz tło i charakter nieporozumień. Natomiast w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej zamianie na rentę podlega prawo dożywocia w całości (art. 914 k.c.).

Wysokość renty powinna odpowiadać wartości uprawnień, w zamian których jest ona zasądzana. Przy zamianie tylko niektórych uprawnień na rentę, uprawnienia te powinny być wyraźnie określone w orzeczeniu sądowym.

Renta ma charakter ekwiwalentu i powinna być obliczana według wartości uprawnień wynikających z umowy dożywocia. Zamiana dożywocia na rentę nie ma więc charakteru sankcji majątkowej, wobec czego bez znaczenia pozostaje okoliczność, która strona spowodowała czy zawiniła stan wzajemnego napięcia, uniemożliwiający stronom pozostawanie w bezpośredniej styczności (art. 913 § 1 k.c.).

Zamiany dożywocia lub uprawnień wchodzących w jego skład na rentę dokonuje sąd w wyroku mających charakter orzeczenia konstytutywnego. Orzeczenie takie nie powoduje wygaśnięcia stosunku dożywocia, a jedynie zmianę jego treści w wyznaczonym przez sąd zakresie.

Przepis art. 911 k.c. reguluje skutki śmierci jednego lub kilku osób uprawnionych do dożywocia w odniesieniu do zakresu tego prawa, a więc także obciążenia nim właściciela nieruchomości. Powoływany przepis wprowadza zasadę, że w takiej sytuacji prawo dożywocia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu. Przyjmuje się, że jest to norma dyspozytywna, stąd też dopuszczalne są odmienne zasady uregulowania między stronami stosunku umowy dożywocia. Użyty w komentowanym przepisie zwrot „odpowiednie zmniejszenie” w odniesieniu do zmniejszenia zakresu prawa dożywocia jest zwrotem niedookreślonym.

**zmniejszenie
odpowiednie**

Pozostałe publikacje z serii Aktualne umowy gospodarcze:

Umowa licencyjna w prawie autorskim



Z publikacji dowiesz się jak na podstawie umowy licencyjnej na autorskich prawach majątkowych licencjodawca może upoważnić licencjodawcę do korzystania z utworu na wyrażone w umowie polach eksploatacji. Szczególną uwagę zwrócono na zagadnienia związane z wykonaniem umowy i skutkami nieprawidłowego jej wykonania. Kupując publikację w formie PDF, otrzymasz dostęp do edytowalnych wzorów dokumentów i umów.

Umowa o zachowaniu poufności



Publikacja zawiera kompleksowy komentarz prawny dotyczący umowy o zachowanie poufności. Z publikacji dowiesz się przede wszystkim, jak w skuteczny sposób zabezpieczyć interes gospodarczy firmy, chronić tajemnice biznesowe i technologiczne przedsiębiorstwa. Publikacja dostarczy szczegółowej wiedzy prawnej dotyczącej umowy o zachowaniu poufności zawieranej zarówno z innymi przedsiębiorcami, jak i z osobami fizycznymi. Kupując publikację w formie PDF, otrzymasz dostęp do edytowalnych wzorów dokumentów i umów.

Umowa założycielska spółki cywilnej



Publikacja zawiera obszerny komentarz prawny dotyczący umowy założycielskiej spółki cywilnej. W publikacji opisano kompleksowo zagadnienia związane z zakładaniem spółki cywilnej na gruncie prawa polskiego, jak i prawa europejskiego. W publikacji poruszane są zagadnienia od momentu formułowania umowy spółki i jej rejestracji do momentu jej rozwiązania i procesu likwidacyjnego. Kupując publikację w formie PDF, otrzymasz dostęp do edytowalnych wzorów dokumentów i umów.

**Szczegółowa oferta na stronie internetowej:
www.dashofer.pl!**