

**Umowa o dożywocie.
Czynności notarialne.
Klauzule w aktach notarialnych.
Wzory aktów notarialnych**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Część I

Komentarz praktyczny z orzecznictwem

Rozdział 1. Charakter prawny umowy o dożywocie

1. Uwagi ogólne
2. Odpłatność w umowie o dożywocie
 - 2.1. Uwagi ogólne
 - 2.2. Materialny charakter świadczeń nabywcy nieruchomości
 - 2.3. Umowa o dożywocie a umowa darowizny z zastrzeżonym prawem użytkowania albo służebnością
 - 2.4. Umowa o dożywocie a zachówek
3. Kausalność w umowie o dożywocie
 - 3.1. Uwagi ogólne
 - 3.2. Wzajemny charakter świadczeń w umowie o dożywocie
4. Niezbywalność w umowie o dożywocie
 - 4.1. Uwagi ogólne
 - 4.2. Zbywalność nieruchomości
 - 4.3. Niezbywalność prawa dożywocia
5. Alimentacyjność w umowie o dożywocie
 - 5.1. Uwagi ogólne
 - 5.2. Zakres świadczeń nabywcy nieruchomości
 - 5.3. Obowiązek alimentacyjny z ustawy a obowiązek z umowy o dożywocie
 - 5.4. Zupełność i wyłączność umowy o dożywocie
6. Podsumowanie
7. Przegląd orzecznictwa
 - 7.1. Materialny charakter świadczeń nabywcy nieruchomości
 - 7.2. Umowa o dożywocie a zachówek
 - 7.3. Wzajemny charakter świadczeń w umowie o dożywocie
 - 7.4. Niezbywalność, zupełność i wyłączność umowy o dożywocie

Rozdział 2. Podmioty w umowie o dożywocie

1. Uwagi ogólne
2. Nabywca nieruchomości

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 2.1. Uwagi ogólne
- 2.2. Podmiot zdolny do ustanowienia prawa dożywocia i realizacji świadczeń tym prawem objętych
- 2.3. Podmiot zdolny do nabycia własności nieruchomości – przyjęcia nieruchomości na swoją rzecz
3. Wtórny nabywca nieruchomości
4. Nabywcy nieruchomości (wielość nabywców)
 - 4.1. Uwagi ogólne
 - 4.2. Małżonkowie jako nabywcy nieruchomości
 - 4.3. Podsumowanie
5. Zbywca nieruchomości
 - 5.1. Zbywca nieruchomości a pozostałe podmioty stosunku dożywocia
 - 5.2. Zbywca nieruchomości jako podmiot mający prawo do nieruchomości
 - 5.3. Zbywca nieruchomości jako podmiot zdolny do przyjęcia prawa dożywocia i posiadania osoby bliskiej
 - 5.3.1. Uwagi ogólne
 - 5.3.2. Podmiot zdolny do przyjęcia świadczeń z dożywocia
 - 5.3.3. Podmiot zdolny do posiadania osoby bliskiej
 - 5.4. Podsumowanie
6. Dożywotnik
 - 6.1. Uwagi ogólne
 - 6.2. Podmioty, na rzecz których może zostać ustanowione prawo dożywocia
 - 6.2.1. Uwagi ogólne
 - 6.2.2. Zbywca nieruchomości jako dożywotnik
 - 6.2.3. Zbywca nieruchomości wraz z osobą mu bliską jako dożywotnicy oraz sytuacja osoby bliskiej jednego z małżonków zbywających nieruchomości
 - 6.2.4. Osoba bliska zbywcy nieruchomości jako wyłączny dożywotnik
 - 6.3. Pojęcie bliskości w rozumieniu art. 908 § 3 KC
 - 6.3.1. Uwagi wstępne
 - 6.3.2. Podział osób bliskich ze względu na źródło ich bliskości
 - 6.3.3. Bliska relacja pomiędzy podmiotami
 - 6.3.4. Bliski stosunek pomiędzy podmiotami
 - 6.3.5. Osoba bliska osoby małoletniej oraz osoba bliska osoby ubezwłasnowolnionej
 - 6.3.6. Prawo dożywocia na rzecz osoby niebędącej zbywcą i niebędącej osobą bliską zbywcy
 - 6.4. Podsumowanie

7. Przegląd orzecnictwa
 - 7.1. Nabywcy nieruchomości (przynależność majątkowa nieruchomości)
 - 7.2. Zbywca nieruchomości jako podmiot mający prawo do nieruchomości
 - 7.3. Dożywotnik i osoba bliska zbywcy nieruchomości

Rozdział 3. Przedmiot umowy o dożywocie

1. Uwagi ogólne
2. Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości
 - 2.1. Uwagi ogólne
 - 2.2. Zbycie własności więcej niż jednej nieruchomości
 - 2.3. Zbycie działki gruntu powstałej z podziału geodezyjnego nieruchomości gruntowej zbywcy
 - 2.4. Zbycie udziału we współwłasności nieruchomości
 - 2.5. Zbycie użytkowania wieczystego nieruchomości
 - 2.6. Zbycie udziału w użytkowaniu wieczystym nieruchomości
 - 2.7. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - 2.8. Zbycie prawa do lokalu przed ustanowieniem jego odrębnej własności (po sporządzeniu aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności a przed założeniem księgi wieczystej)
- 2.9. Zbycie nieruchomości obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym oraz zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia
3. Zobowiązanie do zapewnienia zbywcy nieruchomości lub osobie jemu bliskiej przez nabywcę tej nieruchomości dożywotniego utrzymania
 - 3.1. Zakres podmiotowy świadczenia nabywcy nieruchomości
 - 3.1.1. Uwagi ogólne
 - 3.1.2. Wielopodmiotowość prawa dożywocia
 - 3.1.3. Wielopodmiotowość prawa dożywocia – wniosek wieczystoksięgowy
 - 3.2. Ustawowy zakres świadczeń objętych prawem dożywocia
 - 3.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.2.2. Przyjęcie dożywotnika jako domownika oraz dostarczanie dożywotnikowi mieszkania
 - 3.2.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.2.2.2. Przyjęcie dożywotnika jako domownika
 - 3.2.2.3. Dostarczanie mieszkania
 - 3.2.2.4. Przyjęcie dożywotnika jako domownika a dostarczanie mieszkania

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 3.2.3. Dostarczanie dożywotnikowi wyżywienia
- 3.2.4. Dostarczanie dożywotnikowi ubrania
- 3.2.5. Dostarczanie dożywotnikowi światła i opału
- 3.2.6. Zapewnianie pomocy i pielęgnowanie w chorobie
- 3.2.7. Sprawienie własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym
- 3.3. Relacje pomiędzy ustawowymi obowiązkami nabywcy nieruchomości wymienionymi w art. 908 § 1 KC
 - 3.3.1. Uwagi ogólne
 - 3.3.2. Nadrzędny charakter zobowiązania do przyjęcia zbywcy jako domownika
 - 3.3.3. Odrębny charakter zobowiązania do sprawienia zbywcy pogrzebu
 - 3.3.4. Okresowy charakter zobowiązań do dostarczania ubrania, opału oraz do pielęgnowania w chorobie
 - 3.3.5. Stały charakter zobowiązań do przyjęcia jako domownika, dostarczania mieszkania, wyżywienia, światła i do pomocy uprawnionemu
 - 3.3.6. Jednorazowy charakter zobowiązania do sprawienia pogrzebu
- 3.4. Umowny zakres świadczeń objętych prawem dożywocia
 - 3.4.1. Uwagi ogólne
 - 3.4.2. Umowa o dożywocie zawarta „na wszelki wypadek”
 - 3.4.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.4.2.2. Swoboda kontraktowania
 - 3.4.2.3. Natura umowy o dożywocie
 - 3.4.2.4. Umowa o dożywocie a umowa darowizny
 - 3.4.2.5. Dopuszczalność zawarcia umowy o dożywocie „na wszelki wypadek”
 - 3.4.3. Umowny zakres świadczeń nabywcy nieruchomości
 - 3.4.3.1. Uwagi ogólne
 - 3.4.3.2. Minimalny zakres świadczeń nabywcy nieruchomości
 - 3.4.3.3. Dostarczanie wyżywienia i ubrania dożywotnikowi
 - 3.4.3.4. Dostarczanie mieszkania, światła i opału dożywotnikowi
 - 3.4.3.5. Zapewnienie dożywotnikowi odpowiedniej pomocy i pielęgnowanie go w chorobie
 - 3.4.3.6. Sprawienie dożywotnikowi pogrzebu własnym kosztem przez nabywcę nieruchomości
 - 3.4.4. Maksymalny zakres świadczeń nabywcy nieruchomości
 - 3.4.4.1. Uwagi ogólne

Część I. Komentarz praktyczny z orzecnictwem

- 3.4.4.2. Rozszerzenie zakresu ustawowych elementów dożywotniego utrzymania
- 3.4.4.3. Użytkowanie na rzecz dożywotnika
- 3.4.4.4. Służebność na rzecz dożywotnika
- 3.4.4.5. Powtarzające się świadczenia pieniężne lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku na rzecz dożywotnika
- 4. Przegląd orzecnictwa
 - 4.1. Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości
 - 4.2. Ustawowy zakres świadczeń objętych prawem dożywocia
 - 4.3. Maksymalny zakres świadczeń nabywcy nieruchomości

Rozdział 4. Zawarcie, zmiana i rozwiązanie umowy o dożywocie; zrzeczenie się prawa dożywocia

- 1. Uwagi ogólne
- 2. Zawarcie umowy o dożywocie
- 3. Zmiana umowy o dożywocie
 - 3.1. Zmiana umowy o dożywocie a zamiana umowy o dożywocie
 - 3.2. Umowna zmiana umowy o dożywocie
 - 3.2.1. Uwagi wstępne
 - 3.2.2. Dopuszczalność umownej zmiany umowy o dożywocie
 - 3.2.2.1. Uwagi ogólne
 - 3.2.2.2. Podmiotowy zakres dopuszczalności zmiany umowy o dożywocie
 - 3.2.2.3. Przedmiotowy zakres dopuszczalności zmiany umowy o dożywocie
 - 3.2.3. Forma umownej zmiany umowy o dożywocie
- 4. Zrzeczenie się prawa dożywocia przez dożywotnika
 - 4.1. Dopuszczalność zrzeczenia się prawa dożywocia przez dożywotnika
 - 4.2. Forma zrzeczenia się prawa dożywocia przez dożywotnika
 - 4.3. Dojście oświadczenia o zrzeczeniu się prawa dożywocia przez dożywotnika do adresata
 - 4.4. Skutki zrzeczenia się prawa dożywocia przez dożywotnika
 - 4.4.1. Uwagi ogólne
 - 4.4.2. Zrzeczenie się prawa dożywocia a własność nieruchomości
 - 4.4.3. Zrzeczenie się prawa w formie innej, aniżeli forma aktu notarialnego
 - 4.4.4. Zrzeczenie się prawa przez jednego z kilku dożywotników
 - 4.4.5. Zrzeczenie się prawa w odniesieniu do jednej z kilku obciążonych nieruchomości

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

5. Rozwiązanie umowy o dożywocie
 - 5.1. Uwagi ogólne
 - 5.2. Dopuszczalność umownego rozwiązania umowy o dożywocie
 - 5.2.1. Uwagi ogólne
 - 5.2.2. Brak wyłącznej kompetencji sądu w zakresie rozwiązania umowy o dożywocie
 - 5.2.3. Rozwiązanie umowy o dożywocie w braku zaistnienia wyjątkowego wypadku
 - 5.2.4. Żądanie sądowego rozwiązania umowy o dożywocie przez dożywotnika niebędącego zbywcą nieruchomości
 - 5.2.5. Żądanie sądowego rozwiązania umowy o dożywocie przez zbywcę nieruchomości niebędącego dożywotnikiem
 - 5.2.6. Dopuszczalność sądowego rozwiązania umowy o dożywocie w przypadku, gdy pierwotny nabywca nieruchomości z umowy o dożywocie następnie ją zbył i nie jest już jej właścicielem
 - 5.2.7. Warunki dopuszczalności umownego rozwiązania umowy o dożywocie
 - 5.2.7.1. Uwagi ogólne
 - 5.2.7.2. Umowne rozwiązanie umowy o dożywocie po zbyciu nieruchomości przez pierwotnie zobowiązanego
 - 5.2.7.3. Rozwiązanie umowy o dożywocie a zniesienie współwłasności nieruchomości
 - 5.3. Forma umownego rozwiązania umowy o dożywocie
 - 5.4. Skutki prawne rozwiązania umowy o dożywocie
 - 5.4.1. Uwagi ogólne
 - 5.4.2. Sądowe rozwiązanie umowy o dożywocie – skutki prawne
 - 5.4.3. Umowne rozwiązanie umowy o dożywocie – skutki prawne
6. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 5. Zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia

1. Uwagi ogólne
2. Zakres uprawnień nabywcy nieruchomości
 - 2.1. Zakres uprawnień pierwotnego nabywcy nieruchomości
 - 2.2. Zakres uprawnień wtórnego nabywcy nieruchomości
3. Zakres uprawnień dożywotnika
4. Odpowiedzialność pierwotnego zobowiązanego i kolejnych zobowiązanych
5. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 6. Wykreślenie prawa dożywocia z księgi wieczystej

1. Uwagi ogólne
2. Wykreślenie prawa dożywocia z księgi wieczystej a wygaśnięcie prawa dożywocia
 - 2.1. Uwagi ogólne
 - 2.2. Rozróżnienie wykreślenia prawa dożywocia i jego wygaśnięcia
 - 2.2.1. Uwagi ogólne
 - 2.2.2. Wykreślenie prawa dożywocia z księgi wieczystej bez jego wygaśnięcia
 - 2.2.3. Wykreślenie prawa dożywocia obciążającego kilka nieruchomości z ksiąg wieczystych prowadzonych dla niektórych z nich
 - 2.3. Podstawy wykreślenia prawa dożywocia
 - 2.3.1. Uwagi ogólne
 - 2.3.2. Zrzeczenie się niektórych uprawnień z prawa dożywocia
 - 2.3.3. Postanowienie o przysądzeniu własności a prawo dożywocia
 - 2.4. Wykreślenie a wygaśnięcie prawa dożywocia – wnioski
3. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 7. Wielość umów o dożywocie

1. Uwagi ogólne
2. Wielość umów o dożywocie po stronie zobowiązanego
3. Wielość umów o dożywocie po stronie dożywotnika (zbywcy nieruchomości)
4. Dopuszczalność zawierania kilku umów o dożywocie pomiędzy tymi samymi stronami
5. Zawieranie kilku umów o dożywocie – uwagi praktyczne

Rozdział 8. Zakończenie

Rozdział 1. Charakter prawny umowy o dożywocie

1. Uwagi ogólne

Umowa o dożywocie (umowa dożywocia) bez wątpienia należy do konstrukcji prawnych, których wyobrażenie w powszechnym odbiorze społecznym najmocniej odbiega od obowiązujących regulacji ustawowych. Potoczne rozumienie umowy o dożywocie utożsamia ją z umową darowizny połączonej z zastrzeżeniem na rzecz darczyńcy służebności albo użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem zbycia. W ujęciu prawnym umowa o dożywocie jest o wiele bardziej zbliżona do umowy sprzedaży, aniżeli do umowy darowizny [zob. *A. Doliwa*, w: *M. Załucki* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, art. 908, Nb 3]. Ustawodawca z jednej strony przewidział liczne rozwiązania szczególne, które odnoszą się tylko do umowy o dożywocie (np. kwestie związane z jej rozwiązaniem oraz zmianą na umowę renty), z drugiej zaś pozostawia wiele swobody w zakresie kształtowania treści umowy, przede wszystkim w zakresie uprawnień stron.

Umowa o dożywocie w rozumieniu kodeksowym jest umową odpłatną i kausalną (zob. historycznie na temat funkcji i genezy umowy o dożywocie *Z. Policzkievicz-Zawadzka*, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 7–27). Dodatkowo wyróżnić należy jej alimentacyjny charakter oraz niezbywalność prawa dożywocia (szerzej *A. Tomczyk*, *Skutki cywilnoprawne naruszenia norm moralnych między osobami bliskimi*, Warszawa 2020, s. 115 i n.). Cecha niezbywalności dotyczy jednak wyłącznie prawa dożywocia [syntetycznie na temat istotnych cech umowy o dożywocie *A. Doliwa*, w: *M. Załucki*

Umowa o dożywocie (umowa dożywocia)

Odpłatność i kausalność umowy o dożywocie

(red.), Kodeks cywilny, 2023, art. 908, Nb 1; *K. Mularski*, w: *M. Gutowski* (red.), Kodeks cywilny. Tom III. Komentarz. Art. 627–1088, Warszawa 2022, art. 908, Nb 1; *E. Skowrońska-Bocian*, *M. Warciński*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 450–1088. Przepisy wprowadzające, Warszawa 2021, art. 908, Nb 7; *G. Sikorski*, w: *J. Ciszewski*, *P. Nazaruk* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, Lex/el. 2023, art. 908, Nb 3; *A. Biały*, w: *M. Fras*, *M. Habdas* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom V. Zobowiązania. Część szczególna (art. 765–921¹⁶), Warszawa 2018, art. 908, Nb 11; *M. Jendraszczyk*, Umowa renty i umowa dożywocia na gruncie podatku od czynności cywilnoprawnych, Dor.Podat. 2022, Nr 1, s. 68–70; *A. Tomczyk*, Skutki cywilnoprawne, s. 115 i n.].

2. Odpłatność w umowie o dożywocie

2.1. Uwagi ogólne

Przepis art. 908 § 1 KC wskazuje, że umowa o dożywocie polega na zobowiązaniu się nabywcy nieruchomości do zapewnienia jej zbywcy dożywotniego utrzymania, przy czym zobowiązanie to jest ekwiwalentem za przeniesienie własności nieruchomości. Kluczowe jest stwierdzenie, że przeniesienie własności nieruchomości następuje w zamian za ustanowienie prawa dożywocia.

Świadczeniem jednej ze stron umowy jest przeniesienie własności nieruchomości (lub udziału w jej współwłasności, użytkowania wieczystego lub udziału w prawie użytkowania wieczystego – o przedmiotach umowy o dożywocie szerzej w rozdziale 3. Przedmiot umowy o dożywocie). Oczywiście zatem jest to świadczenie o charakterze majątkowym.

Zakres świadczeń drugiej strony jest określony w ustawie jedynie ogólnie – jako obowiązek zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania. Zobowiązanie to może obejmować także świadczenie na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości (art. 908 § 3 KC). Ustawodawca wprost przewidział możliwość poszerzenia zakresu prawa dożywocia, a więc świadczeń nabywcy nieruchomości o obciążenie nabytej nieruchomości użytkowaniem, którego wykonywanie

Świadczenie
majątkowe

Zapewnienie
dożywotniego
utrzymania

jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą. Przepis art. 908 § 2 KC przewiduje także możliwość zastrzeżenia obowiązku spełniania powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku. Wymienione świadczenia należą do treści prawa dożywocia i obciążają nieruchomość od chwili przeniesienia jej własności na mocy zawartej umowy [szerzej *Z. Radwański*, w: *J. Panowicz-Lipska* (red.), *System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Tom 8, Warszawa 2011, s. 757–759].

2.2. Materialny charakter świadczeń nabywcy nieruchomości

Ewentualne wątpliwości może budzić jedynie zagadnienie odpłatnego charakteru świadczeń nabywcy nieruchomości [o braku podstaw do wątpliwości *E. Niezbecka*, w: *A. Kidyba* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna*, Warszawa 2014, art. 908, Nb 5 i przywołane tam orzeczenie]. Przy umowie sprzedaży nieruchomości świadczenie zbywcy nieruchomości jest identyczne, jak w przypadku umowy o dożywocie. Inaczej jest jednak ze świadczeniem nabywcy [por. *E. Skowrońska-Bocian*, *M. Warciński*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), *Kodeks cywilny*, t. II, 2021, art. 908, Nb 7]. Zamiast zapłaty określonej ceny (art. 535 KC), nabywca nieruchomości przyjmuje na siebie ciężar konkretnych świadczeń, których zakres nierzadko jest tożsamy z zakresem działań podejmowanych przez nabywcę nieruchomości jeszcze przed zawarciem umowy o dożywocie. Ekwiwalentem danym przez nabywcę nieruchomości w zamian za przeniesienie na niego jej własności jest wykonywanie przez niego świadczeń na rzecz zbywcy [szeroko za wielu *B. Lackoroński*, w: *K. Osajda* (red. serii), *W. Borysiak* (red. tomu), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2023, art. 908, Nb 13]. Mają one wartość majątkową [*A. Biały*, w: *M. Fras*, *M. Habdas* (red.), *Kodeks cywilny*, t. V, 2018, art. 908, Nb 12]. Ich zakres ustawa wskazuje jedynie ogólnie, prawem stron jest ich dookreślenie.

Odpłatność
świadczeń

Przykład

Jan Nowak od lat zajmuje się swoją sąsiadką Panią *Janiną*. Pomaga jej w życiu codziennym, zapewnia jej opiekę lekarską, finansuje część jej w zakupów (także codziennych). Jest jedyną osobą, która interesuje się sąsiadką. Przez wiele lat czyni to z potrzeby serca, nie oczekuje nic w zamian. W pewnym momencie sąsiadka proponuje, aby uregulowali sprawę opieki nad nią przez Pana *Jana*, albowiem czuje ona wyrzuty sumienia, że ten działa bez wynagrodzenia, ale jednocześnie obawia się, że Pan *Jan* może z dnia na dzień zmienić swoje postępowanie i przestać jej pomagać. Umowa o dożywocie zdaje się najlepiej odpowiadać potrzebom Pana *Jana* i Pani *Janiny*. Wspólnie postanawiają, że zawrą umowę, na mocy której Pani *Janina* przeniesie na rzecz Pana *Jana* własność swojego mieszkania (lokal stanowiący odrębną nieruchomością wraz ze związanym udziałem w nieruchomości wspólnej) w zamian za ustanowione na jej rzecz przez Pana *Jana* prawo dożywocia, którego treść ma zawierać obowiązki dotychczas przez niego wykonywane albo być nieznacznie poszerzona.

Stanowisko SN

Jednoznacznie stwierdzić trzeba, że nie ma to żadnego znaczenia dla oceny, czy umowa o dożywocie jest umową odpłatną, czy nie. Słuszne są wywoływy Sądu Najwyższego w uzasadnieniu wyroku z 1.6.2022 r. (wyr. SN z 1.6.2022 r., I NSNc 551/21, Legalis), w których wskazano, że dla kwalifikacji prawnej umowy dożywocia nie ma znaczenia, że dożywotnik mieszkał u zobowiązanych z umowy o dożywocie przed jej zawarciem. Sąd Najwyższy dodał dalej, że umowa dożywocia dawała dożywotnikowi wymierne, ustalone w akcie notarialnym świadczenia i gwarancje, których nie zapewnia ani umowa darowizny, ani obietnice o charakterze moralnym. Dodać można, że częstą sytuacją jest funkcjonowanie pomiędzy przyszłymi stronami umowy o dożywocie relacji przypominającej stosunek prawny wynikający z zawarcia umowy. Nie ma w tym nic dziwnego, albowiem trwałość stosunku dożywocia wymaga, by strony umowy miały pełną świadomość rzeczywistych skutków jej zawarcia. Fakt, że podmioty przed zawarciem umowy funkcjonują w relacji podobnej do wynikającej ze stosunku dożywocia nie może stanowić przeciwko ważności i skuteczności zawartej umowy. Taką postawę przyszłych stron umowy – wzajemne zbadanie mającej powstać formalnie relacji – ocenić trzeba wręcz pozytywnie.

Nie można więc przyjmować, że jeżeli nabywca nieruchomości świadczył na rzecz zbywcy przed zawarciem umowy w taki sam sposób jak określono w umowie o dożywocie, to jego świadczenie nie ma już charakteru odpłatnego. Jest to ujęcie często przedstawiane przez osoby próbujące wskazywać na pozorną zawartą umowę o dożywocie, jednak jest w całości błędne. Nawet jeżeli zachowanie i czynności wykonywane przez nabywcę nieruchomości przed zawarciem umowy o dożywocie i po jej zawarciu pozostają identyczne, nie oznacza to, że jego świadczenia nie mają wymiaru ekonomicznego, a więc niezbędnego do określenia umowy jako odpłatnej.

Przykład

W powyżej wskazanej sytuacji Pana *Jana* i Pani *Janiny* zawarta przez nich umowa, na mocy której Pan *Jan* nabędzie własność mieszkania Pani *Janiny*, a Pani *Janina* uzyska w zamian prawo dożywocia o treści tożsamej z treścią dotychczas realizowanych nieodpłatnie przez Pana *Jana* świadczeń ma charakter odpłatny. Świadczenia Pana *Jana* nie tracą bowiem materialnego wymiaru na skutek tego, że wcześniej realizował je nieodpłatnie.

Znaczenia nie ma także to, jak długo umowa o dożywocie była wykonywana, to znaczy jak długo nabywca nieruchomości spełniał swoje świadczenia (jak się wydaje odmiennie Z. *Woźniak*, Umowa o dożywocie w prawie polskim, Warszawa 2019, s. 510–519). Cechą charakterystyczną umowy o dożywocie jest to, że strony nie mogą w momencie jej zawierania określić czasu, przez jaki nabywca nieruchomości będzie świadczył na rzecz podmiotów uprawnionych z prawa dożywocia [G. *Sikorski*, w: J. *Ciszewski*, P. *Nazaruk* (red.), Kodeks cywilny, 2023, art. 908, Nb 3; J. *Stępień*, Prawne aspekty opodatkowania podatkiem dochodowym od osób fizycznych odpłatnego zbycia nieruchomości w drodze umowy dożywocia, PP 2014, Nr 8, s. 19–23]. Pewne jest jedynie, że okres świadczenia odpowiada długości życia dożywotnika – co oczywiście nie może być dłuższy, ale nie może także być krótszy [B. *Lackoroński*, w: K. *Osajda* (red. serii), W. *Borysiak* (red. tomu), Kodeks cywilny, 2023, art. 908, Nb 12]. Z ekonomicznego punktu widzenia zatem nabywca nieruchomości podejmuje ryzyko, ponieważ nie jest w stanie z góry określić kosztów,

jakie będą się wiązały z nabyciem przez niego nieruchomości. Jedyne zakres przedmiotowy i podmiotowy świadczeń są od razu znane, to znaczy wiadomo na rzecz kogo i jakie świadczenia będą musiały być realizowane. Czynnikiem fundamentalnym dla określenia ciężarów po stronie nabywcy nieruchomości – czas (okres) świadczenia pozostaje nieznany. W rezultacie może się okazać, że nabywca nieruchomości nabędzie ją kosztem równym jej wartości rynkowej, kosztem ją przewyższającym albo kosztem symbolicznym (por. uwagi i badania związane z losowym charakterem umowy *Z. Woźniak*, Umowa o dożywocie, s. 109 i n.).

Przykład

W powyżej wskazanej sytuacji Pana *Jana* i Pani *Janiny* nikt nie jest w stanie określić, jak długo Pani *Janina* będzie żyła, a tym samym, jak długo Pan *Jan* będzie zobowiązany do świadczenia na jej rzecz. Może się okazać, że:

- 1) Pani *Janina* przeżyje Pana *Jana*, a wtedy prawo własności nieruchomości nabędą spadkobiercy Pana *Jana* i będą oni związani stosunkiem prawnym powstałym na skutek umowy zawartej przez Pana *Jana*;
- 2) Pani *Janina* może umrzeć niedługo po zawarciu umowy o dożywocie;
- 3) Pani *Janina* może umrzeć w kilka lat po zawarciu umowy o dożywocie.

Stosownie do powyższego, z perspektywy kosztów ponoszonych przez Pana *Jana* może się okazać, że:

- 1) suma wartości poniesionych przez niego świadczeń na rzecz Pani *Janiny* przewyższy wartość rynkową nieruchomości (a więc jej koszt był większy, niżeli byłaby jej cena rynkowa przy zawarciu umowy sprzedaży);
- 2) suma wartości poniesionych przez niego świadczeń na rzecz Pani *Janiny* będzie odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości (a więc jej koszt będzie taki sam, jaki byłby przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości za jej cenę rynkową);
- 3) suma wartości poniesionych przez niego świadczeń na rzecz Pani *Janiny* będzie symboliczna wobec wartości rynkowej nieruchomości (a więc jej koszt będzie znikomy w porównaniu do ceny, jaką Pan *Jan* musiałby uiścić przy zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości za cenę rynkową).

Własność nieruchomości przechodzi na jej nabywcę z chwilą zawarcia umowy o dożywocie, co oznacza, że może wystąpić przypadek, w którym wszyscy uprawnieni do świadczeń z tytułu prawa dożywocia umrą zaraz po zawarciu umowy. W takiej sytuacji nabywca nieruchomości w praktyce nie spełniałby swoich świadczeń, a i tak otrzymałby własność nieruchomości. Opisany przypadek może budzić sprzeciw, albowiem w rzeczywistości nabywca nieruchomości nabędzie ją bez konieczności poniesienia jakiegokolwiek ciężaru. Pozornie zatem nie da nic w zamian, a więc umowa nie zostanie wykonana (por. Z. Woźniak, Umowa o dożywocie, s. 113 i n.). Jest to jednak błędna interpretacja (jak się wydaje odmiennie Z. Woźniak, Umowa o dożywocie, s. 113 i n. Autor wskazuje także możliwe rozwiązania takiej kwestii, w szczególności rozważając stosowanie w niektórych przypadkach art. 405 w zw. z art. 410 KC; odmiennie Z. Woźniak, Umowa o dożywocie, s. 510–519). Przepis art. 908 KC stanowi o zobowiązaniu nabywcy nieruchomości do zapewnienia jej zbywcy dożywotniego utrzymania w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Już sama literalna treść przepisu wskazuje na zobowiązanie nabywcy do określonego świadczenia. Oznacza to, że nabywca nieruchomości otrzymuje jej własność już w zamian za samo zobowiązanie do wypełnienia określonych świadczeń. Okoliczność, że dożywotnik umrze zanim nabywca nieruchomości będzie mógł rozpocząć rzeczywiste świadczenie na jego rzecz nie sprawia, że przejście własności nieruchomości na jej nabywcę stoi w sprzeczności z brzmieniem przepisu lub z *ratio legis*. To samo wynika zresztą z losowego charakteru umowy dożywocia i związane jest z ryzykiem ekonomicznym po stronie nabywcy (co do losowego charakteru umowy oraz odpłatności zob. Z. Woźniak, Umowa o dożywocie, s. 95–96, 103 i n.).

Własność
nieruchomościŚmierć
dożywotnika

Przykład

W sytuacji Pana *Jana* i Pani *Janiny* zawarcie umowy dożywocia 24.12.2023 r. o godzinie 12:30 skutkuje przejściem własności na nabywcę z tym momentem. Ewentualna śmierć Pani *Janiny* po zawarciu umowy nie ma wpływu na jej ważność ani skuteczność. Nie ma także wpływu na kwalifikację umowy o dożywocie jako umowy odpłatnej.

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl