

# UMOWA O DOŻYWCIE W PRAWIE POLSKIM

Zbigniew Woźniak

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

# UMOWA O DOŻYWCIE W PRAWIE POLSKIM

Zbigniew Woźniak

---

---

**BIBLIOTEKA NOTARIUSZA**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 7 marca 2019 r.*

Recenzenci

*Prof. dr hab. Jacek Gołaczyński*

*Prof. dr hab. Elżbieta Skowrońska-Bocian*

Wydawca

*Izabella Małecka*

Redaktor prowadzący

*Hanna Kolenkiewicz*

Opracowanie redakcyjne

*Małgorzata Nowak*

Projekt okładek serii

*Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski*

Łamanie

*Wolters Kluwer Polska*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

The logo for 'prawolubni' features the word in a lowercase, serif font. A small red heart is positioned above the letter 'i'. Below the text is a decorative horizontal line with a wavy, scalloped pattern.

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-446-8

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przykopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>15</b>
<b>Wstęp .....</b>	<b>17</b>
<b>Rys historyczny .....</b>	<b>21</b>
<b>Rozdział I</b>	
<b>Umowy o charakterze losowym – uwagi ogólne .....</b>	<b>31</b>
I. Wprowadzenie .....	31
II. Umowy .....	33
III. Czynności prawne konsensualne i realne .....	34
IV. Czynności prawne zobowiązujące, rozporządzające i przysparzające .....	35
1. Czynności zobowiązujące i rozporządzające .....	35
2. Skutek rozporządzający czynności zobowiązującej .....	38
3. Czynności wyłącznie rozporządzające .....	39
4. Czynności wyłącznie zobowiązujące .....	40
5. Przedmiot czynności rozporządzającej .....	40
6. Czynności przysparzające .....	41
V. Czynności prawne kauzalne i abstrakcyjne .....	43
1. Czynności kauzalne .....	46
1.1. Kauza przysporzenia .....	47
1.2. Subiektywna koncepcja kauzy .....	48
1.3. Obiektywna koncepcja kauzy .....	50
1.4. Skutki prawne wadliwości kauzy .....	53
2. Czynności abstrakcyjne .....	60

VI.	Czynności odpłatne i nieodpłatne.....	65
1.	Czynności prawne odpłatne .....	65
2.	Czynności prawne nieodpłatne.....	70
VII.	Umowy między żyjącymi i na wypadek śmierci.....	73
VIII.	Czynności prawne warunkowe oraz czynności z zastrzeżonym terminem .....	76
IX.	Stosunki prawne o charakterze jednorazowym i trwałym.....	83
X.	Charakter prawny umów losowych – podsumowanie....	89

## **Rozdział II**

<b>Umowa o dożywocie.....</b>	<b>95</b>	
I.	Uwagi ogólne .....	95
II.	Umowa o dożywocie – charakterystyka ogólna.....	96
III.	Cechy stosunku dożywocia .....	99
1.	Stosunek prawny dwustronnie zobowiązujący .....	100
2.	Czynność konsensualna .....	101
3.	Odpłatność dożywocia .....	102
4.	Losowość umowy o dożywocie – chwila ustalenia odpłatności .....	109
5.	Kauzalność dożywocia .....	116
6.	Dożywocie jako czynność zobowiązująco- -rozporządzająca.....	121
7.	Ciągłość (trwałość) stosunku dożywocia.....	126
8.	Zbywalność uprawnień objętych prawem dożywocia .....	132
IV.	Powstanie stosunku dożywocia .....	135
1.	Umowa .....	136
2.	Przedwstępna umowa o dożywocie .....	139
3.	Rozwiązanie przedwstępnej umowy o dożywocie....	144
4.	Pozaukładowe źródła stosunku dożywocia.....	147
V.	Forma umowy o dożywocie .....	150
VI.	Podmioty stosunku dożywocia.....	160
1.	Dożywotnik.....	161
2.	Obciążenie nieruchomości kilkoma prawami dożywocia (wielość praw dożywocia).....	165
3.	Nabywca nieruchomości .....	167

4.	Nabywca nieruchomości rolnych, cudzoziemiec....	173
VII.	Treść stosunku dożywocia.....	174
1.	Treść stosunku dożywocia z perspektywy praw dożywotnika.....	176
2.	Stosunek dożywocia obejmujący świadczenia wskazane w art. 908 § 2 k.c.....	178
3.	Treść stosunku dożywocia obejmująca inne świadczenia – niewymienione w art. 908 § 1 i 2 k.c. ....	186
4.	Dodatkowe postanowienia umowne .....	188
4.1.	Zastrzeżenie świadczenia na rzecz osoby trzeciej i zwolnienie z długu.....	188
4.2.	Zadatek, kara umowna.....	189
4.3.	Umowne prawo odstąpienia i odstępné.....	190
5.	Wybór prawa właściwego dla stosunku dożywocia ...	192
VIII.	Charakter prawny prawa dożywocia – geneza regulacji .....	195
IX.	Charakter prawny prawa dożywocia .....	202
1.	Odpowiednie zastosowanie przepisów o ograniczonych prawach rzeczowych.....	205
2.	Prawo pierwszeństwa. Odpowiednie zastosowanie przepisów o prawach rzeczowych ograniczonych....	206
2.1.	Kolizja wykonywania praw ciążących na rzeczy.....	208
2.2.	Pierwszeństwo prawa dożywocia .....	210
2.3.	Zmiana pierwszeństwa.....	216
3.	Pozostałe przepisy ogólne o ograniczonych prawach rzeczowych .....	217
4.	Odpowiednie zastosowanie przepisów odnoszących się do poszczególnych ograniczonych praw rzeczowych .....	220
X.	Przedmiot prawa dożywocia (przedmiot świadczenia dożywotnika) .....	226
1.	Nieruchomość .....	226
2.	Udział we współwłasności nieruchomości .....	229

2.1.	Los prawa dożywocia ustanowionego na udziale w przypadku zniesienia współwłasności nieruchomości .....	232
3.	Użytkowanie wieczyste .....	235
3.1.	Los prawa dożywocia ustanowionego na użytkowaniu wieczystym w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego .....	236
4.	Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu.....	238
XI.	Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dożywnika .....	244
1.	Ochrona wierzyciela alimentacyjnego .....	246
2.	Ochrona innych wierzycieli .....	250
2.1.	Pokrzywdzenie wierzyciela.....	252
2.2.	Świadomość pokrzywdzenia.....	256
XII.	Dożywocie na tle innych stosunków prawnych .....	257
1.	Dożywocie – darowizna .....	257
2.	Dożywocie – renta.....	261
3.	Dożywocie – odwrócony kredyt hipoteczny.....	269
4.	Dożywocie – umowa z następcą.....	272

### **Rozdział III**

<b>Wykonywanie dożywocia.....</b>	<b>279</b>	
I.	Uwagi ogólne .....	279
II.	Wykonywanie zobowiązań wynikających z treści dożywocia.....	281
1.	Wykonywanie zobowiązań podmiotowo istotnych – dożywnie utrzymanie zbywcy.....	283
1.1.	Wykonanie zobowiązania do dożywniego utrzymania w przypadku nieoznaczenia w umowie zakresu świadczeń .....	284
1.2.	Zakres świadczeń spełnianych w ramach określonego zbioru zobowiązań .....	292
1.3.	Przyjęcie dożywnika jako domownika, zapewnienie dożywnikowi mieszkania.....	293
1.4.	Dostarczenie dożywnikowi wyżywienia, ubrania, światła oraz opału .....	296

1.5.	Zapewnienie pomocy i pielęgnowania w chorobie oraz sprawienie pogrzebu.....	298
2.	Osobiste wykonanie świadczeń objętych treścią dożywocia.....	305
3.	Samodzielne zaspokajanie potrzeb przez dożywotnika.....	311
4.	Kolizja roszczeń o dożywotnie utrzymanie z roszczeniami alimentacyjnymi dożywotnika .....	312
5.	Wykonanie zobowiązań podmiotowo istotnych.....	315
5.1.	Obciążenie nieruchomości użytkowaniem, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą – uwagi ogólne.....	318
5.2.	Wykonanie zobowiązania do obciążenia nieruchomości użytkowaniem, służebnością mieszkania lub inną służebnością oraz wykonanie tych praw.....	321
5.3.	Wykonanie zobowiązania do spełnienia powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku .....	326
5.4.	Wykonanie zobowiązań innych niż wymienione w art. 908 § 2 k.c.....	331
III.	Wykonywanie dożywocia przy wielości nabywców lub dożywotników.....	332
1.	Wykonywanie dożywocia przy wielopodmiotowości po stronie nabywców.....	333
2.	Wykonywanie dożywocia przy wielości dożywotników lub wielości praw dożywocia .....	335
IV.	Kolejność zarachowywania poszczególnych świadczeń, miejsce i termin spełnienia świadczenia .....	341
V.	Wykonanie zastępcze .....	343
VI.	Odpowiedzialność zbywcy nieruchomości (dożywotnika) za wady nieruchomości .....	346
1.	Odpowiedzialność za wady fizyczne .....	350
2.	Odpowiedzialność za wady prawne.....	353
VII.	Odpowiedzialność nabywcy nieruchomości za wykonanie świadczeń ze stosunku dożywocia.....	356



1.	Zbycie nieruchomości.....	359
2.	Odpowiedzialność dotychczasowego nabywcy nieruchomości.....	362
3.	Odpowiedzialność kolejnego nabywcy .....	365
VIII.	Zmiana treści prawa dożywocia .....	367
1.	Zmiana treści prawa dożywocia na skutek braku możliwości osobistej styczności.....	368
1.1.	Podstawy zmiany .....	368
1.2.	Sposób zmiany.....	372
2.	Zmiana prawa dożywocia na dożywotnią rentę w przypadku zbycia nieruchomości .....	375
3.	Charakter żądania i rozstrzygnięcia w przedmiocie zmiany treści prawa dożywocia na dożywotnią rentę.....	381
4.	Zmiana wysokości dożywotniej renty.....	382
IX.	Przedawnienie roszczeń objętych treścią stosunku dożywocia.....	385
X.	Ochrona uprawnień dożywotnika w postępowaniu cywilnym.....	390
1.	Dochodzenie uprawnień dożywotnika w procesie....	390
2.	Wykonywanie prawa dożywocia w egzekucji świadczeń pieniężnych z obciążonej nieruchomości.....	396
3.	Wykonanie prawa dożywocia w postępowaniu upadłościowym.....	405
4.	Kolizja wykonywania prawa dożywocia z wykonywaniem przez nabywcę zobowiązań, którym przysługuje pierwszeństwo przed świadczeniami objętymi treścią prawa dożywocia....	407

## **Rozdział IV**

<b>Ustanie stosunku dożywocia .....</b>	<b>413</b>
I. Ustanie stosunku dożywocia – Uwagi ogólne.....	413
II. Rozwiązanie umowy o dożywocie .....	414
III. Rozwiązanie umowy o dożywocie za zgodą obu stron ...	416

1.	Rozwiązanie umowy o dożywocie za zgodą obu stron w przypadku ustanowienia dożywocia na rzecz osoby bliskiej zbywcy.....	417
2.	Rozwiązanie umowy w przypadku wielopodmiotowości stron umowy o dożywocie....	421
2.1.	Rozwiązanie dożywocia z dożywnikiem – zbywcą udziału w nieruchomości .....	422
2.2.	Rozwiązanie dożywocia z dożywnikiem – zbywcą nieruchomości objętej współwłasnością łączną.....	425
3.	Rozwiązanie umowy dożywocia za zgodą obu stron w przypadku dalszego zbycia nieruchomości.....	426
4.	Skutki rozwiązania umowy za zgodą obu stron....	428
4.1.	Powrotne przeniesienie własności, zwolnienie nabywcy z długu obejmującego zobowiązanie do spełniania świadczeń objętych treścią dożywocia .....	428
4.2.	Rozwiązanie dożywocia przy braku po stronie dożywnika przymiotu uprawniającego do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości.....	431
4.3.	Skutki rozwiązania umowy w zakresie spełnionych świadczeń z treści dożywocia....	434
4.4.	Skutki rozwiązania umowy o dożywocie za zgodą stron wobec innych osób niż strony umowy .....	435
IV.	Ustanie dożywocia na skutek jednostronnego oświadczenia woli... ..	437
1.	Ustanie stosunku dożywocia na skutek umownego prawa odstąpienia .....	438
2.	Ustanie stosunku dożywocia na skutek ustawowego prawa odstąpienia .....	444
2.1.	Odstąpienie od umowy dożywocia w oparciu o przepisy ogólne .....	444

2.2.	Odstąpienie od umowy dożywocia na skutek wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi.....	447
3.	Umowne i ustawowe prawo wypowiedzenia stosunku dożywocia.....	449
V.	Rozwiązanie stosunku dożywocia przez sąd.....	452
1.	Przesłanki rozwiązania stosunku dożywocia.....	453
1.1.	Osobiste relacje między stronami stosunku dożywocia.....	453
1.2.	Niewykonanie zobowiązania jako podstawa do rozwiązania dożywocia.....	455
1.3.	Odpowiedzialność za wystąpienie wypadków wyjątkowych.....	457
2.	Legitymacja do wystąpienia z powództwem o rozwiązanie stosunku dożywocia.....	458
3.	Rozwiązanie dożywocia zastrzeżonego na rzecz zwykcy nieruchomości oraz osoby mu bliskiej.....	460
4.	Wpływ wielopodmiotowości stosunku dożywocia na możliwość jego rozwiązania.....	467
4.1.	Rozwiązanie stosunku dożywocia w przypadku współwłasności łącznej.....	467
4.2.	Rozwiązanie stosunku dożywocia w przypadku współwłasności udziałowej.....	469
5.	Wpływ utraty zdolności prawnej po stronie nabywcy i dożywotnika na możliwość rozwiązania stosunku dożywocia.....	471
6.	Wpływ dalszego zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem na możliwość rozwiązania stosunku dożywocia.....	473
7.	Charakter prawny orzeczenia rozwiązującego stosunek dożywocia.....	483
8.	Skutki rozwiązania stosunku dożywocia.....	486
8.1.	Zobowiązanie do przeniesienia własności....	486
8.2.	Rozwiązanie dożywocia przy ograniczeniu nabywania nieruchomości przez dożywotnika.....	491

8.3. Zobowiązanie dożywotnika do zwrotu świadczeń uzyskanych w wykonaniu dożywocia.....	494
8.4. Wzajemne roszczenia wynikające z rozwiązania stosunku dożywocia.....	499
8.5. Los obciążeń ustanowionych na nieruchomości w czasie trwania dożywocia po jego rozwiązaniu.....	502
VI. Ustanie dożywocia na skutek śmierci dożywotnika.....	504
1. Śmierć dożywotnika wywołana okolicznościami, za które nabywca ponosi odpowiedzialność .....	506
2. Zawarcie umowy dożywocia w okolicznościach pozwalających na ustalenie chwili śmierci dożywotnika.....	510
3. Ustanie dożywocia przed osiągnięciem poziomu ekwiwalentności świadczeń uzyskanych przez dożywotnika.....	513
3.1. Śmierć dożywotnika przed rozpoczęciem spełniania świadczeń przez nabywcę.....	516
3.2. Śmierć dożywotnika po rozpoczęciu spełniania świadczeń przez nabywcę.....	517
VII. Wpływ utraty bytu prawnego przedmiotu obciążonego dożywociem na stosunek dożywocia.....	519
<b>Zakończenie .....</b>	<b>521</b>
<b>Wykaz orzeczeń.....</b>	<b>541</b>
<b>Wykaz aktów prawnych.....</b>	<b>545</b>



## WYKAZ SKRÓTÓW

Biul. SN	-	Biuletyn Sądu Najwyższego
Glosa	-	Glosa
GSP	-	Gdańskie Studia Prawnicze
GSP-Prz.Orz.	-	Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
KPP	-	Kwartalnik Prawa Prywatnego
M.Podat.	-	Monitor Podatkowy
M.Pr.Bank.	-	Monitor Prawa Bankowego
M.Prawn.	-	Monitor Prawniczy
NKZ	-	Nowy Kodeks Zobowiązań
NP	-	Nowe Prawo
NPN	-	Nowy Przegląd Notarialny
ONSAiWSA	-	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSNC	-	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna (od 1962 r. do końca 1994 r. – OSNCP)
OSNC-ZD	-	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna. Zbiór dodatkowy
OSP	-	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	-	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	-	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
Pal.	-	Palestra
PiP	-	Państwo i Prawo
POP	-	Przegląd Orzecznictwa Podatkowego
PPC	-	Polskie Postępowanie Cywilne
PPH	-	Przegląd Prawa Handlowego
Pr. Bank.	-	Prawo Bankowe
Pr.Gosp.	-	Prawo Gospodarcze
PS	-	Przegląd Sądowy
PUG	-	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Rej.	-	Rejent
SA	-	Sąd Apelacyjny

---

SC	-	Studia Cywilistyczne
St.Pr.-Ek.	-	Studia Prawno-Ekonomiczne
St.Prawn.	-	Studia Prawnicze
St.Prawn.-Prz.Orz.	-	Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
ZNSA	-	Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego
ZNUJ	-	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego
ZNUJ PWiOWI	-	Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego. Prace z Wynalazczości i Ochrony Własności Intelektualnej

## WSTĘP

Umowa o dożywocie była instytucją pomijaną w opracowaniach naukowych z uwagi na niewielkie praktyczne jej wykorzystanie w stosunkach będących genezą tej regulacji, tj. w stosunkach panujących na wsi, z których dożywocie zostało wyparte przez umowę z następcą. Jedyne kompleksowe opracowanie umowy o dożywocie pochodzi z 1971 r.<sup>1</sup>, a jego treść opisuje stosunek dożywocia w kontekście stosunku społecznego związanego z przeniesieniem nieruchomości rolnej na następców w celu zapewnienia płynnego przekazania gospodarstwa rolnego, bez uszczerbku dla produkcji rolnej, oraz zagwarantowania zbywcy prawa do dożywotniego utrzymania.

Od tego czasu praktyczne wykorzystanie tej umowy uległo diametralnej zmianie. W chwili obecnej rozluźnienie relacji rodzinnych oraz niewydolność systemu zabezpieczeń społecznych sprawiają, że umowa o dożywocie coraz częściej pojawia się w stosunkach miejskich jako narzędzie pozyskania dodatkowych źródeł utrzymania z wykorzystaniem nieruchomości. Umowa o dożywocie staje się również atrakcyjnym instrumentem lokowania środków pieniężnych przez instytucje finansowe, niebędące bankami, o dużej stopie zwrotu kapitału. Obecnie instytucje finansowe, w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, chętnie zobowiązują się do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania, uzyskując w ten sposób korzyść w postaci różnicy między wartością spełnionych świadczeń a wartością nieruchomości w skali trudnej do osiągnięcia z wykorzystaniem innych instrumentów.

---

<sup>1</sup> Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971.



Tematem rozprawy jest umowa o dożywocie, tj. umowa losowa, w której zakres świadczeń, do których zobowiązuje się nabywca w zamian za przeniesienie własności nieruchomości, jest wyznaczany losem. Zakres świadczeń należnych dożywnikowi jest wyznaczany zdarzeniem, którego zaistnienia nie można precyzyjnie przewidzieć. Celem pracy jest opisanie jedynie umowy o dożywocie. Poza zakresem zainteresowania pozostawać będą pozostałe umowy losowe (umowa z następcą) oraz umowy, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości w zamian za okresowe spełnianie oznaczonych świadczeń (umowa renty za wynagrodzeniem). W rozprawie nastąpi jednak porównanie stosunku dożywocia do innych zbliżonych stosunków cywilnoprawnych. Wymaga tego założenie kompleksowego opracowania umowy o dożywocie.

„Przypadkowość” umów o charakterze losowym oczywiście nie przejawia się w przeniesieniu własności nieruchomości, lecz w zakresie świadczeń, do których jest zobowiązany nabywca nieruchomości. Zakres świadczenia nabywcy nieruchomości wobec zbywcy zależy od elementu przypadkowego, jakim jest długość życia osoby uprawnionej, oraz od jej potrzeb.

Umowy nazwane o charakterze losowym, których treścią jest przeniesienie własności nieruchomości, mimo iż były przedmiotem dociekań nauki, w obecnej rzeczywistości gospodarki wolnorynkowej wywołują wiele wątpliwości, które dotychczas nie były poddane analizie. Dla przykładu można wskazać na kilka dotychczas nieomawianych problemów: chodzi między innymi o pojęcie i charakter prawny kauzy przysporzenia w tego typu umowach, czy możemy mówić o zrealizowaniu kauzy, w sytuacji gdy zbywca umiera w niedługim okresie po zawarciu umowy, co powoduje niewspółmierność świadczeń zbywcy i nabywcy, co nie jest bez znaczenia dla spadkobierców zbywcy. Czy istnieje możliwość wyboru prawa właściwego dla tego typu umów oraz jaki to ma wpływ na treść wzajemnych praw i obowiązków. Jaki wpływ mają umowy o charakterze losowym na inne instytucje prawa cywilnego, w tym w szczególności na ochronę wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika powstałej na skutek dokonania czynności prawnej tj. zawarcia umowy o dożywocie. Problematyczna pozostaje treść stosunku dożywocia, dopuszczalność

nabywania nieruchomości przez osoby prawne, w tym instytucje finansowe, w zamian za dożywotnie utrzymanie, zakres ochrony dożywotnika, wpływ możliwej wielopodmiotowości stron tego stosunku na jego wykonywanie, zmianę i ustanie. Wątpliwości budzą również skutki ustania tego stosunku.

Przedstawione wyżej problemy są jednymi z wielu, z jakimi można się spotkać, analizując współczesną problematykę umowy o dożywocie.

Dla właściwego wyjaśnienia omawianych instytucji pierwszy rozdział rozprawy zostanie poświęcony zagadnieniom teoretycznym w ogólności: m.in. kauzalności czynności prawnych, elementom stosunku obligacyjnego oraz rzeczowego, ekwiwalentności wzajemnych świadczeń.

W drugim rozdziale zostanie przeprowadzona analiza umowy o dożywocie w ujęciu statycznym. W tej części omówione zostaną charakter umowy o dożywocie, źródło powstania, forma, treść, strony, przedmiot, ochrona wierzyciela przed niewypłacalnością dożywotnika powstałą na skutek przeniesienia własności nieruchomości. W kolejnym rozdziale omówione zostanie dożywocie w ujęciu dynamicznym, tj. m.in. wykonywanie dożywocia, zmiana treści, procesowa ochrona uprawnień dożywotnika. W ostatnim rozdziale poruszona zostanie kwestia ustania stosunku dożywocia na skutek wszystkich możliwych zdarzeń prawnych oraz skutków ustania tego stosunku.



## RYS HISTORYCZNY

### Okres przedkodyfikacyjny

Umowy, których przedmiotem było przeniesienie własności nieruchomości w zamian za świadczenie, którego rozmiar był wyznaczany przypadkowością (okresem życia uprawnionego), znane były na ziemiach polskich już w XVI wieku<sup>1</sup>, a ich zawieranie wynikało z powszechnego, w stosunkach wiejskich, zwyczaju przekazywania przez ludność wiejską gospodarstw swym dzieciom lub krewnym w zamian za dożywotnie utrzymanie. W tamtych czasach dopuszczalność omawianych umów oraz ich treść wynikały z silnie ugruntowanego zwyczaju, który nie znajdował odzwierciedlenia w obowiązujących wówczas regulacjach prawnych. Przez setki lat umowa, dziś opisywana jako umowa o dożywocie, była umową nienazwaną. Mimo braku regulacji prawnych odnoszących się do tej umowy, była ona jednak silnie zakotwiczona w zwyczaju panującym w poszczególnych częściach kraju, co oznaczało, iż w istocie była ona „skodyfikowana” tradycją panującą na wsi. Należy wspomnieć, iż pierwotne kształtowanie umowy, którą dzisiaj moglibyśmy nazwać umową o dożywocie, nie było związane z przeniesieniem własności nieruchomości, ponieważ ludność wiejska (chłopi) była pozbawiona takiego uprawnienia. W istocie dożywotnie utrzymanie związane było z przeniesieniem posiadania nieruchomości, uprawnienia do jego użytkowania.

W dawnym prawie polskim pojęcie „dożywocia” miało inne znaczenie niż obecnie. Zapis na dożywocie (zapis na przeżycie) był czynnością

---

<sup>1</sup> Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 17.

*mortis causa*, polegającą na tym, że małżonek lub małżonkowie zapisywali sobie dożywotnie użytkowanie majątku na wypadek śmierci<sup>2</sup>. Dożywocie niezwiązane zatem było z przenoszeniem nieruchomości za życia w celu pozyskania środków utrzymania.

Tradycja zapewniania rolnikom dożywotniego utrzymania przez ich dzieci w zamian za przeniesienie własności już za życia rolnika była w XIX wieku rozmaicie nazywana na terenach Polski. Można spotkać takie nazwy, jak „łaskawizna”, „wycug”, „wydbanek”, „liftyng”. Większość z tych nazw pochodziła z języka prawniczego zaborców.

Cechą znaną dożywocia dawnych czasów, obserwowaną też obecnie, jest brak jego regulacji ustawowej, co wynikało z przeświadczenia, iż przy tego typu stosunkach – stosunkach, w których istotnym elementem był aspekt familijny oraz agrarny – analizę dożywocia należy przede wszystkim opierać na lokalnych zwyczajach ludności wiejskiej. Z tego też powodu umowy o dożywocie nie uregulowały niemiecki kodeks cywilny ani też *Landrecht* pruski, pozostawiając regulację tej umowy ustawodawstwom krajowym. Co ciekawe, do chwili obecnej austriacki kodeks cywilny nie reguluje w sposób szczególny umowy, która odpowiadałaby treści obecnej w naszym prawie umowy o dożywocie.

W braku ustawowej regulacji przenoszenia nieruchomości w zamian za dożywotnie utrzymanie czynność ta była rozmaicie klasyfikowana. Umowę tę traktowano jak sprzedaż zbliżoną do darowizny mieszanej, z uwagi na niskie oszacowanie wartości nieruchomości (tak w województwach poznańskim, pomorskim, łódzkim, małopolskim i na Śląsku Cieszyńskim<sup>3</sup>) – ceną sprzedaży były świadczenia na rzecz dożywotnika. W innych częściach Polski umowę tę taktowano jak czystą darowiznę (województwa białostockie, warszawskie i kieleckie). W niektórych miejscach stosowane były kontrakt przedślubny lub dział za życia. Tę umowę kwalifikowano również jako umowę sprzedaży z elementem renty.

<sup>2</sup> P. Dąbrowski, *Prywatne prawo polskie*, Lwów 1910, t. 1, s. 440.

<sup>3</sup> Z. Policzekwicz-Zawadzka, *Umowa...*, s. 22.

Ciekawym zjawiskiem jest fakt, że wzrost liczby zawieranych umów o dożywocie był odwrotnie proporcjonalny do liczby sporządzanych testamentów. Tam gdzie nie było tradycji sporządzania testamentów, dominowały umowy o dożywocie.

Zakres uprawnień zbywcy w zamian za przeniesienie własności nieruchomości kształtował się różnie – stosownie do przyzwyczajeń ludności wiejskiej. Zawsze jednak były to świadczenia związane z egzystencją zbywcy. W zasadzie w całej Polsce dożywotnik miał otrzymywać świadczenia w naturze. Wyjątkiem była Małopolska, gdzie większość umów zastrzegała na rzecz dożywotnika jedynie użytkowanie nieruchomości. W części Polski dożywotnik uzyskiwał dożywotnie użytkowanie gruntu. W całym kraju na rzecz dożywotnika zastrzegano ogólne prawo utrzymania zbywcy.

Jak już wyżej wskazano, stosunek dożywocia w zasadzie dotyczył wyłącznie osób spokrewnionych lub co najmniej bliskich sobie. Stosunek ten nie tylko wywoływał skutki w sferze praw i obowiązków zbywcy i nabywcy, lecz także częstokroć dotykał praw osób trzecich, pozostałych członków rodziny zbywcy. Stosunek dożywocia, z uwagi na swój rodzinny charakter oraz konieczność bliskiej styczności między zbywcą i nabywcą, rodził liczne spory, które znajdowały swój finał w sądzie. Brak przepisów regulujących stosunek dożywocia powodował problemy z ustaleniem podstawy prawnej tego stosunku, a co za tym idzie właściwego rozstrzygnięcia sporu. Sięgano wówczas do przepisów o rencie, darowiznie czy też sprzedaży za rentę dożywotnią<sup>4</sup>.

Żadne z proponowanych wówczas rozwiązań nie były w pełni satysfakcjonujące. Umowa sprzedaży z rentą dożywotnią nie uwzględniała rodzinnego aspektu tego typu umów oraz losowości zakresu świadczeń, do których nabywca był zobowiązany. Umowa renty lub też umowa darowizny nie uwzględniała wzajemności świadczeń stron umowy.

Powyższe problemy skłoniły ustawodawcę do rozpoczęcia prac nad kodyfikacją umowy przeniesienia własności nieruchomości w zamian

---

<sup>4</sup> M. Planiol, *O zobowiązaniach*, Warszawa 1928, s. 491.

za dożywotnie utrzymanie. Pierwsze próby regulacji tej umowy znalazły się w projekcie Kodeksu zobowiązań z 1933 r. Projekt, regulując umowę o dożywocie, w art. 521–529 wzorował się na przepisach szwajcarskiego prawa obligacyjnego z 1911 r.<sup>5</sup> Projekt nie regulował dożywocia kompleksowo jako umowy tzw. pakietu familijnego, która miałaby, choć było to rozpowszechnione w obrocie, uregulować wszystkie stosunki związane z przekazaniem nieruchomości w zamian za dożywotnie utrzymanie nie tylko bezpośrednio między zbywcą a nabywcą, lecz także między innymi członkami rodziny. Dożywocie było regulowane *sensu stricte*, tj. jako stosunek zbywcy i nabywcy. Pozostałe kwestie, które powstawały na tle tej umowy, pozostawiono poza obszarem regulacji tego źródła zobowiązania, co o tyle było słuszne, że z czasem te zagadnienia przestały mieć doniosłe znaczenie. Zmiana w strukturze społeczności wiejskiej i związane z nią zjawisko migracji ludności na tereny miast skutkowało tym, że kwestia praw pozostałych członków rodziny zbywcy w przypadku zawarcia umowy o dożywocie przestała być istotna i wymagająca regulacji. Ludność, która migrowała do miast, nie liczyła już na spłaty ze strony członków rodziny, którzy nabywali nieruchomość w zamian za dożywotnie utrzymanie zbywcy. Również względy celowościowe związane z faktem nabycia nieruchomości nie pod tytułem darmym, lecz w zamian za dożywotnie utrzymanie, przemawiały za tym, by uregulować wyłącznie bezpośredni stosunek dożywocia, pozostawiając pozostałe kwestie swobodnej inwencji najbliższych osób stron umowy o dożywocie.

Omawiając zagadnienia natury historycznej, warto również wspomnieć o przyczynach wyboru konstrukcji regulacji stosunku dożywocia. Polski ustawodawca w pierwszym akcie normatywnym regulującym ten stosunek, tj. w Kodeksie zobowiązań, wykorzystał stosunek zobowiązaniowy. Wybór nie był jednak oczywisty. Historycznie rzecz ujmując, o tym, czy prawo dożywocia jest prawem obligacyjnym czy rzeczowym, do chwili

---

<sup>5</sup> E. Till, P. Longchamps de Berier, *Polskie prawo zobowiązań (część szczegółowa). Projekt wstępny z motywami*, Lwów 1928, s. 250, 254; J. Wasilkowski, *Dożywocie* [w:] *Encyklopedia Podręczna Prawa Prywatnego*, red. F. Zoll, J. Wasilkowski, t. 1, Warszawa 1931, s. 247.

wejścia w życie dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe<sup>6</sup> decydowały przepisy dzielnicowe pochodzące od poszczególnych zaborców. Na tle ustawy hipotecznej z 13.06.1825 r. prawo dożywocia (uprawnienia dożywotnika) traktowano jak prawo rzeczowe skuteczne *erga omnes*. Dożywotnik mógł wpisać do księgi wieczystej przysługujące mu prawa do świadczeń okresowych jako ciężar realny, pozostałe uprawnienia wpisywane były jako służebności osobiste. Kodeks austriacki nie zawierał regulacji dożywocia jako odrębnego stosunku prawnego. W ówczesnej literaturze reprezentowano pogląd, że dożywocie nie może tworzyć jednolitego prawa, stąd przy regulacji tego stosunku wykorzystywano szereg instytucji kazuistycznie odnoszących się do poszczególnych uprawnień. I tak wykorzystywano instytucje ciężaru realnego, służebności lub też hipoteki. W nauce prawa austriackiego uważano, że dożywocie jest źródłem wielu różnych niezależnych od siebie uprawnień<sup>7</sup>.

Austriacki sposób podejścia do opisanie uprawnień dożywotnika stał się wzorem dla polskiej regulacji. W Prawie rzeczowym uprawnienia dożywotnika do świadczeń powtarzających się w rzeczach zamiennych, po wpisaniu do księgi wieczystej odpowiadały konstrukcji ciężaru realnego.

Umowa o dożywocie w praktyce jest wykorzystywana nie tylko w stosunkach wiejskich. Coraz częściej można zaobserwować jej występowanie w stosunkach miejskich i wydaje się, że ta tendencja będzie się nasilać.

W XX wieku zmiany w strukturze społecznej na wsi powodowały, że znaczna część młodych ludzi przenosiła się ze wsi do miasta, a na wsi wraz z gospodarzem pozostawał tylko jednej członek jego rodziny, co z kolei eliminowało konieczność poszerzonej regulacji umowy o elementy kontraktu z innymi członkami rodziny, którzy nie otrzymywali nieruchomości. Ludzie, którzy przenosili się do miasta, nie korzystali z umów o dożywocie. Obecnie jednak można zaobserwować, że ten typ

---

<sup>6</sup> Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. nr 57, poz. 319) – wejście w życie 1.01.1947 r. – dalej Prawo rzeczowe.

<sup>7</sup> A. Ehrenzweig, *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts*, Wiedeń 1923, t. I, cz. II, s. 400; H. Klang, *Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, Wiedeń 1933, t. I, s. 438.



umowy jest wykorzystywany nie tylko w stosunkach wiejskich, lecz przede wszystkim przez osoby mieszkające w miastach, w tym samym celu, jaki przyświecał genezie umowy o dożywocie – dożywotniemu utrzymaniu zbywcy nieruchomości w zamian za przeniesienie jej własności.

Wzrost liczby zawieranych umów o dożywocie w stosunkach miejskich w porównaniu ze stosunkami wiejskimi jest powodowany kilkoma względami.

Po pierwsze, w stosunkach miejskich ludzie nie mogą skorzystać z umowy z następcą<sup>8</sup>. Zawieranie tego typu umów możliwe jest wyłącznie przez rolników. W stosunkach wiejskich umowę o dożywocie wyparła umowa z następcą. Cel dożywotniego utrzymania zbywcy w zamian za przeniesienie własności nieruchomości na następcę jest realizowany z wykorzystaniem środków z zabezpieczenia społecznego, co powoduje, iż rolnicy chętniej zawierają „umowę z następcą”, dzięki której nabywca nieruchomości nie jest w pełnym zakresie obciążony kosztami utrzymania zbywcy, tak jak to ma miejsce w przypadku dożywocia. Świadczenia pozwalające na zaspokajanie potrzeb zbywcy są pozyskiwane z systemu zabezpieczenia społecznego.

Po drugie, wzrost liczby zawieranych umów o dożywocie w stosunkach miejskich wynika z tych samych potrzeb, które spowodowały rozwój zainteresowania tą umową w stosunkach wiejskich, tj. z potrzeby zapewnienia środków na dożywotnie utrzymanie. Niewydolność systemu zabezpieczenia emerytalno-rentowego i niski poziom świadczeń z tego systemu, przy jednoczesnym wzroście wartości nieruchomości w granicach miast, skłaniają ludzi mieszkających w miastach do wykorzystywania przysługujących im nieruchomości do pozyskania środków na ich utrzymanie.

---

<sup>8</sup> Przepisy art. 84–91 ustawy z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2017 r. poz. 2336 ze zm.). Wcześniej przepisy art. 48–60 ustawy z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników i ich rodzin (Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm.) – utraciła moc; przepisy art. 43–59 ustawy z 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym i innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140) – utraciła moc.

Po trzecie, na wzrost liczby zawieranych umów dożywocia w stosunkach miejskich mają również wpływ rozluźnienie więzi rodzinnych oraz wzrost świadomości właścicieli nieruchomości ich wartości oraz możliwości kapitałowego wykorzystania rzeczy. W czasie kształtowania się instytucji dożywocia więzi rodzinne były silne. W zasadzie cała rodzina mieszkała w tym samym miejscu, a celem zawarcia umowy o dożywocie było przekazanie gospodarstwa rolnego jednemu z członków rodziny w zamian za dożywotne utrzymanie dotychczasowego właściciela, jak i pozostałych członków jego rodziny – małżonka jego zstępnym. Temu celowi służyła regulacja zawarta w art. 908 § 3 Kodeksu cywilnego<sup>9</sup>, dająca możliwość zastrzeżenia dożywocia na rzecz osoby najbliższej dożywotnika. Obecnie rodziny, szczególnie w stosunkach miejskich, nie żyją w takich relacjach, które by skłaniały właściciela nieruchomości do podejmowania czynności związanych z koniecznością zapewnienia bytu innym członkom jego rodziny. W takich warunkach właściciel jest skoncentrowany na własnych potrzebach, które z uwagi na brak zainteresowania ze strony rodziny nie są zaspokajane przez jej członków. Świadomość wartości nieruchomości w granicach miast, przy jednoczesnym osłabieniu poczucia potrzeby pozostawienia majątku swoim spadkobiercom, skłania właścicieli nieruchomości do wykorzystania tej własności w celu pozyskania środków na poprawę swej egzystencji. Inaczej niż w czasach, w których kształtował się stosunek dożywocia, obecnie coraz częściej nabywcą nieruchomości nie jest osoba bliska dożywotnika. Co więcej, zdarzają się przypadki, w których nabywcą jest osoba prawna, która traktuje ten stosunek jako formę inwestycji, w założeniu obciążonym ryzykiem stanowiącym cechę tej umowy, że wartość środków przekazanych dożywotnikowi będzie mniejsza niż wartość nieruchomości.

Konsekwencją opisanych wyżej zmian w mentalności osób fizycznych będących właścicielami nieruchomości oraz istnienia wysokiego prawdopodobieństwa zysku stanowiącego różnicę między wartością nieruchomości a sumą spełnionych na rzecz dożywotnika świadczeń było istotne zainteresowanie instytucji finansowych tego typu umową.

---

<sup>9</sup> Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.) – dalej k.c.

W szczególności zainteresowanie wykazywały banki, które udzielały właścicielowi kredyty zabezpieczonego na nieruchomości hipoteką wypłacalnego w postaci renty miesięcznej, którego zwrot był wymagalny po śmierci właściciela. Omawiana instytucja w praktyce została nazwana „odwróconym kredytem hipotecznym”, a to z uwagi na oznaczenie wymagalności zwrotu kredytu na chwilę śmierci właściciela nieruchomości. Tego typu stosunek był rodzajowo inny niż zawarcie umowy kredytu z ustanowieniem hipoteki zabezpieczającej wierzytelność o zwrot kredytu (w tym stosunku dłużnik pozostaje właścicielem nieruchomości, tyle że zostaje ona obciążona hipoteką). Różnice zachodziły również w odniesieniu do przewłaszczenia na zabezpieczenie. W przypadku przewłaszczenia przeniesienie własności następuje pod tytułem zabezpieczającym (*causa cavendi*), po wygaśnięciu zabezpieczonej wierzytelności powstawało zobowiązanie do powrotnego przeniesienia własności. Tymczasem w nowych stosunkach przeniesienie własności było definitywnie odpowiadające *causa obligandi vel acquirendi* (osoby dokonują przysporzenia w zamian za przysporzenie na własną rzecz).

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego przez dłuższy czas była umową nienazwaną, zawieraną między osobą fizyczną będącą właścicielem nieruchomości a bankiem. Niewątpliwie była to umowa zbliżona do umowy o dożywocie, z tym jednak zastrzeżeniem, że zasadnicza różnica sprowadzała się do tego, że bank był zobowiązany do świadczeń w pieniądzu, nie zaś w naturze.

Brak regulacji prawnych regulujących ten stosunek, w którym po jednej stronie występowała osoba fizyczna, często w podeszłym wieku, z drugiej strony – bank, skłonił ustawodawcę do uregulowania tego stosunku prawnego. Regulacja, o której mowa, znalazła swoje miejsce w ustawie z 24.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym<sup>10</sup>. Ustawowe unormowanie tej umowy ukształtowało ją jako umowę kwalifikowaną zawieraną pomiędzy bankiem a osobą fizyczną (art. 4 u.o.k.h.), poszczególne zaś rozwiązania wyłączyły jej losowy charakter. Szczegółowe omówienie tego stosunku nastąpi w kolejnych rozdziałach.

---

<sup>10</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 786. – dalej u.o.k.h.

Uregulowanie umowy o odwróconym kredycie hipotecznym nie wykluczyło zawierania umów między innymi podmiotami niż bank, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości w zamian świadczenia w pieniądze, których wysokość jest uzależniona od czasu życia uprawnionego.



## Rozdział I

# UMOWY O CHARAKTERZE LOSOWYM – UWAGI OGÓLNE

## I. Wprowadzenie

Rozwiązanie problemów zasygnalizowanych we wstępie niniejszej rozprawy nie może odbyć się bez teoretycznej analizy charakteru prawnego umów losowych. W założeniu autora to właściwe przedstawienie ogólnych teorii prawa cywilnego pozwoli na znalezienie odpowiedzi na pytania dotyczące pojęcia i charakteru prawnego kauzy przysporzenia w tego typu umowach, zrealizowania kauzy, w sytuacji gdy zbywca umiera w niedługim okresie po zawarciu umowy; wyboru prawa właściwego dla umowy o charakterze losowym, której przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości; dopuszczalności zawierania nienazwanych umów o charakterze losowym, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości; zakresu wzajemności świadczeń, wpływu tego typu umów na inne stosunki prawne.

Odpowiedź na te pytania wymaga właściwego umiejscowienia czynności prawnych o charakterze losowym w zbiorze czynności prawnych oraz gruntownego przeanalizowania elementów stosunków prawnych obligacyjnych i rzeczowych, przyczynowości czynności prawnej, ekwiwalentności świadczeń, w kontekście czynności o charakterze losowym.

Przed przystąpieniem do przeprowadzenia przedmiotowej analizy konieczne jest zdefiniowanie umowy o charakterze losowym. W literaturze

przedmiotu brak jest kompleksowego opracowania czynności prawnych (umów) o charakterze losowym z ogólnego punktu widzenia. Można spotkać monografie opisujące poszczególne typy umów, brak jest jednak pracy odnoszącej się do umów o charakterze losowym w ogólności<sup>1</sup>. Większość przedstawicieli doktryny, definiując umowy o charakterze losowym, wskazuje, iż cechą wspólną jest to, że co najmniej zakres świadczeń jednej ze stron umowy jest uzależniony od elementu przypadkowego<sup>2</sup>, choć do tej grupy czynności zaliczane są również takie umowy, w których nie tylko zakres świadczeń jest wyznaczany elementem przypadkowym, lecz także ich czas trwania. W tym kontekście do umów o charakterze losowym można zaliczyć umowę ubezpieczenia, umowę gry i zakładu, umowę renty, umowę o dożywocie oraz umowę z następcą. W trzech ostatnich przypadkach element przypadkowy nie tylko decyduje o zakresie świadczeń jednej ze stron, lecz także wpływa na czas trwania umowy – w tych umowach elementem przypadkowym będzie śmierć uprawnionego<sup>3</sup>. Choć śmierć jest zdarzeniem pewnym, niemniej jednak chwila, w jakiej śmierć nastąpi, ma charakter niepewny i w tym kontekście to zdarzenie ma postać losową.

W literaturze przedmiotu wyraźnie odróżnia się pojęcia „rodzajów” czynności prawnych od „typów” czynności prawnych<sup>4</sup>. Przez rodzaje czynności prawnych rozumie się zbiory czynności prawnych mających wspólne cechy, pojęcie zaś „typ czynności prawnych” obejmuje konkretne czynności, przykładowo sprzedaż, darowiznę, dożywocie itp. Rodzaj czynności prawnych ma szerszy zakres niż typ czynności. Określony rodzaj czynności może bowiem grupować kilka typów czynności, które posiadają cechę pozwalającą na zakwalifikowanie czynności do określonego ich rodzaju. Zakwalifikowanie umów o charakterze losowym do poszczególnych rodzajów czynności prawnych pozwoli na odniesienie się do wspólnych cech określonego rodzaju czynności, co z kolei da możliwość rozumienia charakteru prawnego tych czynności.

---

<sup>1</sup> Przykładowo: Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa...*

<sup>2</sup> Z. Radwański [w:] *System Prawa Cywilnego. Prawo zobowiązań. Część szczegółowa*, red. S. Grzybowski. t. III cz. 2 Warszawa 1976, s. 962.

<sup>3</sup> Z. Radwański [w:] *System prawa cywilnego...*, Warszawa 1976, s. 962.

<sup>4</sup> Z. Radwański [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*. Warszawa 2008, t. 2, s. 176.

Klasyfikacja, o której mowa, jest o tyle istotna, iż do tej pory w literaturze nie została podjęta analiza charakteru prawnego umów o charakterze losowym w znaczeniu ogólnym.

Pojęcie „czynność prawna” obejmuje różne postacie czynności prawnych. Oczywiście czynność prawna to takie zdarzenie cywilnoprawne, które składa się z co najmniej jednego oświadczenia woli nakierowanego na powstanie, zmianę lub ustanie stosunku cywilnoprawnego<sup>5</sup>. Do zbioru czynności prawnych należą zarówno czynności o charakterze jednostronnym, tj. czynności składające się z oświadczenia woli jednej strony stosunku cywilnoprawnego (przyrzeczenie publiczne, przekaz, testament itp.), umowy rozumiane jako czynności prawne składające się co najmniej z oświadczeń woli dwóch stron stosunku cywilnoprawnego, oraz uchwały, które służą wyrażaniu woli określonych kolektywów. Oczywiście każda z przedstawionych wyżej grup czynności może prowadzić do powstania stosunku cywilnoprawnego, jego zmiany lub ustania.

Z uwagi na temat niniejszej rozprawy dalsza część opracowania zostanie poświęcona umowom. Opis jednostronnych czynności prawnych dokonany zostanie wyłącznie w kontekście czynności zmierzających do zmiany lub ustania stosunków prawnych, których źródłem była umowa o charakterze losowym. Uchwały pozostaną poza zakresem zainteresowań.

## II. Umowy

Czynność prawna w postaci umowy wywołuje skutki prawne w następstwie złożenia zgodnych oświadczeń woli przez jej strony. Najogólniejszym podziałem rodzajów umów jest podział na umowy dwustronne i wielostronne. Prezentowany podział odnosi się do wzajemnych relacji prawnych między stronami umowy. Nie chodzi przy tym o to, ile występuje podmiotów (osób fizycznych lub prawnych) w umowie, lecz o strony wzajemnych relacji. Przy umowach dwustronnych, co do zasady, mamy do czynienia z dwiema stronami reprezentującymi odmienne

---

<sup>5</sup> A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1968, s. 220.



**Zbigniew Woźniak** – doktor nauk prawnych; adiunkt na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Zielonogórskiego; sędzia Sądu Okręgowego we Wrocławiu; w latach 2009 i 2014 członek zespołu problemowego do spraw regulacji zabezpieczeń rzeczowych wierzytelności w nowym Kodeksie Cywilnym Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego; autor ponad 50 publikacji, w tym rozdziałów w komentarzach i wydaniach monograficznych z zakresu prawa cywilnego, postępowania cywilnego, elektroniczacji postępowania cywilnego oraz zabezpieczeń rzeczowych wierzytelności.

Opracowanie obejmuje wszystkie aspekty instytucji umowy o dożywocie – od jej powstania poprzez treść i wykonywanie, aż do chwili ustania. Ponadto w książce poruszono kwestię ochrony osób trzecich w przypadku zawarcia tej umowy tj. ochronę wierzycieli dożywotnika, jego spadkobierców oraz losu prawa dożywocia w postępowaniu egzekucyjnym.

W publikacji omówiono także:

- umowę o dożywocie w interakcji z innymi umowami o charakterze alimentacyjnym, w szczególności z umową o dożywotnią rentę w zamian za przeniesienie własności nieruchomości w kontekście dopuszczalności ich zawarcia oraz skutków;
- kolizję między przysługującymi dożywotnikowi roszczeniami alimentacyjnymi i roszczeniami ze stosunku dożywocia;
- zmianę treści prawa dożywocia na dożywotnią rentę oraz zmianę treści uprawnień dożywotnika;
- rozwiązanie umowy o dożywocie we wszystkich konfiguracjach podmiotowych;
- przedterminowe ustanie stosunku dożywocia na skutek śmierci dożywotnika przed rozpoczęciem wykonywania umowy;
- rozważania dotyczące wzajemnych roszczeń dożywotnika i nabywcy w przypadku ustania stosunku dożywocia z uwzględnieniem przepisów ograniczających nabywanie nieruchomości rolnej.

Książka przeznaczona jest dla prawników praktyków: sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, a także komorników z uwagi na omówienie realizacji dożywocia w postępowaniu egzekucyjnym.



#### **ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLWUER.PL

WWW.PROFINFO.PL

