

# Rozdział XVII

## Umowa dożywocia (art 908 i u. k.c.)

### Podmioty

A(2)

B(N)

Zbywca  
wrenchomości  
(dożywotnik)  
b. właściciel N)

uzbywca  
wrenchomości

umowa podpisana  
uniwersalnie; ujęte  
zawieszenie w sferze  
rodziny; obecne  
nie tylko (też przez  
tw. fundacje hipotez  
czu z tenonem)

w 2022r. pojawił się pro-  
jekt zmian: ogranicze-  
nie dożywocia tylko  
do kręgu "osób  
bliskich"

możliwe jest dożywo-  
cie na rzecz kilku  
dożywotników, np.  
mażonków  $A_1, A_2$

Konfiguracja podmiotów  
umowy dożywocia:

a) wariant (1)

umowa A(2) z B(N)  
na rzecz A(2) - dożywotnik  
k.c. (art 908 k.c.)

b) wariant (2)

wykonywane konstrukcją  
umowy na rzecz osoby  
trzeciej (art 393 k.c.)

A(2)

umowa - 908 k.c.  
WZU. 2 393 k.c. B(N)

T

(dożywotnik -  
osoba bliska zbywcy  
art 908 3 k.c.)

## 2. Forma

→ cel notarialny  
bowiem przewidziane  
w t. u. o. notariacie  
(art 158 kc)

## 3. Espektatywne użycie

A a) zobowiązań do  
zbycia N. w zakresie  
za zapewnienie doży-  
wotnego utrzymania

B b) abywe zobowiązań  
do dożywotnego  
utrzymania A (dożywo-  
twa)

→ karta N:  
(zynakowa, białokarna, biała)

→ funkcje - olineu-  
kcyjna umowa

→ treść tego obowiązku:

→ umowa (cel  
notarialny)

→ brak w umowie:  
(art 908<sup>2</sup> i 912<sup>2</sup> kc)

## 4. Cechy umowy:

- konsensualna
- o podwójnym skutku  
(art 910 kc)
- odpłatna
- wzajemna
- mieszkalna
- wolna
- karna
- uregulowana (art 912)

art 912 - prawo dożywocie  
jest niezbywalne (z wyjątkiem z  
zwyczwajności, art 911 kc)

### 5. Zapędzenie szerepowa

→ wzrostowe  
umowy

→ zmianę dozwol  
nie na serwis  
prezencje

przez 12d w trytu -  
ogrodzie sypialni  
uż zadanie kasowej  
ze stron

• Niekonstny ulica  
Kleci: osobistych  
stron (sxi na  
zyczenie kasowej  
ze stron (at 91331  
tc)

• Zbyte Niewdo-  
moci przez Z(B)  
(na zyczenie  
dozwolulke  
- at 914KC

L. XVII 2024000113 44-6

# Tylko rodzina będzie mogła być stroną umowy dożywocia

Firma ani fundusz nie odkupią już mieszkania od seniora. Ale to za mało, by ich w pełni chronić.

MALGORZATA KAUSZYSKA

Tak zwane umowy dożywocia, przewidziane w kodeksie cywilnym, na mocy których senior może odsprzedać mieszkanie w zamian za wikt i opierunek do końca swoich dni, mają być ograniczone. Zawężony zostanie krąg osób, które będą mogły zawrzeć takie umowy i transakcje, do najbliższych i rodziny.

## Nie dać się naciągać

Przepisy w obecnym kształcie nie zapewniały wystarczającej ochrony konsumentom, którym się, co do zasady, osoby w starszym wieku. Dlatego konieczne jest objęcie ich oraz ich rodzin specjalną ochroną. Ze zgrupowanych w Ministerstwie Sprawiedliwości danych wynika znaczny wzrost zawieranych umów o dożywocie dotyczących nieruchomości - wyjaśnia resort. Dlatego pracuje nad projektem ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, przewidując nowelizacje w zakresie umowy o dożywocie. Został już wpisany do wykazu prac legislacyjnych i programowych rząd.

Seniorzy stosują umowy dożywocia, aby zapewnić sobie spokój i utrzymanie w jesieni życia. Niektórzy zawierają

OPINIA DLA RZECZPOSPOLITEJ

PIOTR SMAGALA  
radca prawny w kancelarii Smagala Strzeżek



MATERIAŁY PRASOWE

Zgodnie z obowiązkowymi przepisami prawo dożywocia jest gwarantowane. W sytuacji gdy powstania pomiędzy stronami spór, w ramach którego nie można wynegocjować od nich, żeby przestały handlować bez pośrednictwa ze sobą, sędziowie sądzą na przykład jedynie o tym, czy opiewająca na nieruchomości wartość jest adekwatna do wartości rynkowej nieruchomości. W wyjątkowych okolicznościach sąd na przykład może rozstrzygnąć umowę dożywocia. Osoba, w stosunku do której senior posiada ustnowy obowiązek alimentacyjny, może żądać uznania zawartej przez strony umowy dożywocia za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli w wyniku tej umowy dożywocik stał się niewypłacalny. Uznania umowy dożywocia za bezskuteczną można żądać wyłącznie przed upływem pięciu lat od dnia jej zawarcia.

Problem w tym, jak mówi mecenas Anna Niećkowska, że nie ma prawa, które to gwarantuje. - Różne historie słyszałam - mówi. - Rzecznictwo społeczne mecenasa. Dlatego, jak wskazuje również dyrektor zarządzająca Grupy Upper Finance Tatiana Ploch, kluczowe jest zapewnienie pełnego bezpieczeństwa seniorom. - Dobrym pomysłem może być poddanie tego produktu bardziej kompleksowym procedurom nadzorczym, analogicznym do tych, które obowiązują w in-

nych segmentach rynków finansowych - uważa ekspertka. Zdaniem mecenasa Niećkowskiej, najbardziej niebezpieczną są sytuacje, gdy przeciwko właścicielowi nieruchomości, np. funduszowi hipoteczemu, który się posiłkowane epizodycznie, w wyniku czego może dojść do zmiany właściciela nieruchomości. Wówczas podmiot odpowiedzialny może dojść do zmiany właściciela nieruchomości. Wówczas podmiot odpowiedzialny może dojść do zmiany właściciela nieruchomości.

## Z bliskimi na złączy

Obecnie prawnicy uważają, że jest jeszcze jeden problem do zapespodważenia. Nie wiadomo, czy udawadawca przewidział jakichś formy ochrony seniora także w sytuacji, jeżeli sprzedawca nieruchomości przez rodziców i zapewnił mu oszczędności świadczeń w ramach umowy dożywocia. Wskazuje Dorothea Holbo, która podkreśla, że mecenas Anna Niećkowska, także przypada jej winny być zdecydowanie uregulowane.

## Problem spadkobierców

W przypadku tego typu umów brak jest też możliwości jakiegokolwiek rozliczenia wartości nieruchomości ze spadkobiercami seniora, ponieważ w razie zmarnięcia sprzedawcy nie ma żadnego podmiotu, który by przejął jego życie kalendaria handlowego i jego czynności. Z zapowiedzi projektu wynika, że umowa dożywcza nie powinna stanowić podstawy do wykonywania działalności gospodarczej lub powołania mierzaka, ani finansów, do bardzo dużej części. Jako metoda prawna, która przetrwałaby w kancelarii, która ta

nie oczekiwała. Szłyby się z niej zwohliam - mówi Dorothea Holbo. Z bliskimi na złączy Obecnie prawnicy uważają, że jest jeszcze jeden problem do zapespodważenia. Nie wiadomo, czy udawadawca przewidział jakichś formy ochrony seniora także w sytuacji, jeżeli sprzedawca nieruchomości przez rodziców i zapewnił mu oszczędności świadczeń w ramach umowy dożywocia. Wskazuje Dorothea Holbo, która podkreśla, że mecenas Anna Niećkowska, także przypada jej winny być zdecydowanie uregulowane. Niezwłocznie trzeba przewidzieć wszystkie okoliczności, jakie mogą się zdarzyć, że senior utraci pozycję beneficjenta z tytułu umowy dożywocia. Może to być zmuszona sprzedaż nieruchomości przedmiotowej od seniora. Wobec przelania od seniora. W takich sytuacjach senior musi mieć zapewnione bezpieczeństwo. Dlatego dla spadkobierców hałpej jest, niż przedmiot, że senior powie, że nie chce z niego skorzystać. Wówczas w sprawie, która jest onalawiczyzna w sprawie wyłączenia przewidzianej w ustawie o zmianie ustawy o dożywocie i programowych rząd.