

Dr Joanna Kuźmicka-Sulikowska¹
adiunkt w Instytucie Prawa Cywilnego
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
Uniwersytetu Wrocławskiego

Renta dla uprawnionego z tytułu umowy o dożywocie

1. Uwagi ogólne

Umowa o dożywocie kwalifikowana jest zazwyczaj do kategorii umów odgrywających funkcję alimentacyjną. Zgodnie z unormowaniem kodeksowym, jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjmując zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym (art. 908 § 1 k.c.). Dodatkowo ustawodawca wskazał, że jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowaniem, służebnością osobistą oraz uprawnienia do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia (art. 908 § 2 k.c.). W związku z brzmieniem art. 908 § 2 k.c. *in fine* podniesiono, że ustawodawca dopuścił w ten sposób możliwość włączenia do treści prawa dożywocia uprawnienia do otrzymywania powtarzających się świadczeń, które stanowi istotę stosunku rentowego (art. 903 k.c.)². Po wejściu w życie kodeksu cywilnego wprowadzającego aktualną regulację umowy o dożywocie pojawiały się w literaturze przedmiotu wątpliwości co do tego, jaki zakres i charakter miałyby przybierać włączenie przez strony wspomnianego uprawnienia w ramy umowy o dożywocie. Przede wszystkim wskazywano, że umówienie się o dostarczanie dożywnikowi wyżywienia, światła czy opału w formie świadczeń rentowych mogłoby mieć chyba jedynie postać upoważnienia przemiennego (*facultas alternativa*), przy prawie wyboru przysługującym dożywnikowi. Ponadto postrzegano możliwość umówienia się o świad-

¹ Doktor nauk prawnych, adiunkt w Zakładzie Prawa Cywilnego i Prawa Międzynarodowego Prywatnego na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego.

² W. Zabagło, *Treść dożywocia w kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1966, nr 9, s. 1085; S. Madaj, *Umowy o dożywocie pod rządem kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1966, nr 3, s. 337.

czenia pieniężne tylko jako uboczne, np. jako kwoty na drobne wydatki dożywotnika, bądź jako zastępcze, to jest takie, które przysługiwałyby wówczas, gdyby świadczenia w naturze stały się niemożliwe albo też gdyby miała miejsce zawiniona zwłoka zobowiązanego. Zauważano przy tym korzyści płynące z zastrzeżenia świadczenia rentowego, w tym to, że jest ono pewniejsze, dokładnie określone co do ilości i czasu oraz łatwiejsze do wyegzekwowania. Wyrażano jednak obawy, że dożywotnik nie otrzymuje wtedy świadczeń od razu dostosowanych do jego potrzeb życiowych i uwzględniających zmienność tych potrzeb. W tym ostatnim upatrywano ryzyka powstania sytuacji, w której świadczenia rentowe otrzymywane przez dożywotnika nie wystarczą do zaspokojenia jego egzystencjalnych potrzeb bądź też przeciwnie – otrzymywać on będzie niepotrzebne mu nadwyżki³. Jak się jednak wydaje, praktyka stosowania przepisów dotyczących umowy o dożywocie rozwiązała te wątpliwości. W szczególności ryzyko powstania niedoborów bądź nadwyżek świadczeń po stronie dożywotnika zostało zmniejszone przez dopuszczenie w orzecznictwie i doktrynie stosowania tu art. 907 § 2 k.c., o czym będzie jeszcze szerzej mowa.

Generalnie jednak zauważyć należy, że ustawodawca przewidział także możliwość zamiany uprawnień dożywotnika wynikających z umowy o dożywocie na rentę w przypadkach określonych w art. 913–915 k.c., którym to przepisom należy poświęcić więcej uwagi.

2. Renta na podstawie art. 913 § 1 k.c.

2.1. Przesłanki zamiany uprawnień z tytułu umowy o dożywocie na rentę

Umowa o dożywocie ze swej natury implikuje powstanie między stronami wieloletniej nieraz relacji wymagającej ich bezpośredniej styczności. Nie ulega wątpliwości, że na tej płaszczyźnie, zwłaszcza w dłuższej perspektywie czasowej, mogą pojawiać się różnego rodzaju zadrażnienia, nieporozumienia, niekiedy wręcz otwarte konflikty, nawet jeśli stronami umowy są członkowie najbliższej rodziny. Takie względy natury osobistej, interpersonalnej, emocjonalnej mogą wzajemne relacje stron czynić nieprzyjemnymi, czy wręcz odstręczającymi. W skrajnych przypadkach tego typu ustawodawca przewidział możliwość uwolnienia stron od konieczności pozostawania ze sobą w ścisłej, bezpośredniej styczności. Mianowicie w sytuacji, w której z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień (art. 913 § 1 k.c.)⁴.

³ W. Zabagło, *op. cit.*, s. 1085–1086.

⁴ Zob. uwagi co do interpretacji fragmentu powołanego przepisu dotyczącego „wytworzenia się” wspomnianych stosunków między stronami: A. Sylwestrzak, *Zamiana uprawnień dożywotnika na rentę* [w:]

Z użytego przez ustawodawcę sformułowania, w myśl którego może tu chodzić o „jakiegokolwiek powody”, wywodzi się, że nie ma istotnego znaczenia przyczyna, która spowodowała wytworzenie się między stronami relacji wskazanych w powołanym przepisie. Część autorów w pierwszym rzędzie wskazuje jako taką przyczynę niewykonywanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków przez zobowiązanego z tytułu stosunku dożywocia, powołując się przy tym między innymi na to, że przyczyną taką wymieniał *expressis verbis* poprzedni przepis regulujący tę materię, to jest art. 605 § 1 k.z., i twierdząc, że obecna, odmienna redakcja art. 913 § 1 k.c. nie niesie ze sobą zmiany merytorycznej w tym zakresie⁵. Pogląd ten nie wydaje się do końca uprawniony. Obecnie obowiązujący art. 913 § 1 k.c. stanowi bowiem co prawda o „jakichkolwiek powodach”, ale jednocześnie zastrzega, że musi to być powód na tyle istotny, aby sprawiał, iż strony nie mogą dalej pozostawać ze sobą w bezpośredniej styczności. Biorąc to pod uwagę stwierdzić należy, że nie każde niewykonanie lub nienależyte wykonywanie obowiązków przez zobowiązanego stanowić będzie przyczyną dostatecznie uzasadniającą dokonywanie zamiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę. Takie niewykonywanie bądź nienależyte wykonywanie tych obowiązków może prowadzić do napięć pomiędzy stronami, ale dopóki nie uniemożliwiają im one pozostawania ze sobą w bezpośredniej styczności, dopóty nie ma podstaw do zamiany świadczeń z umowy dożywocia na rentę, a dożywotnik może jedynie domagać się wykonania świadczeń należnych mu z tytułu umowy dożywocia⁶.

W literaturze przedmiotu podnosi się również, że wobec użycia przez ustawodawcę w art. 913 § 1 k.c. syntetycznej formuły odwołującej się do jakiegokolwiek powodów, nie ma na gruncie tego przepisu znaczenia to, która ze stron spowodowała powstanie złych stosunków między stronami. Także zatem i ten, kto własnym postępowaniem doprowadził do konfliktu z drugą stroną, ma możliwość żądania zamiany wszystkich lub niektórych świadczeń z umowy o dożywocie na rentę⁷. Co więcej, w ramach dominującego poglądu doktryny twierdzi się, że prawnie irrelevantny pozostaje tu także fakt zawinienia. Dożywotnik lub zobowiązany, który swoim zawinionym zachowaniem doprowadził do zepsucia relacji pomiędzy stronami, zachowuje możliwość wystąpienia ze wskazanym żądaniem⁸.

J. Warylewski (red.), *Zagadnienia nauki prawa w 40-lecie Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego*, „Gdańskie Studia Prawnicze” 2010, t. XXIV, s. 210–211.

⁵ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 107.

⁶ Tak też Z. Radwański, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego, t. 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, Warszawa 2004, s. 625.

⁷ Tak też w wyroku SA w Szczecinie z 11 czerwca 2011 r., I ACa 307/14, Lex nr 1488699.

⁸ S. Dmowski, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. 2*, Warszawa 2005, s. 770; J. Jezioro, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 1611; E. Niezbecka, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz, t. III, Zobowiązania, Część szczegółowa*, Warszawa 2010, s. 1236; tak też co do zasady Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 108–109. Stanowisko tej ostatniej autorki w rozważanej kwestii nie jest jednak do końca jednoznaczne, ponieważ za-

Przede wszystkim podkreślić trzeba jednak, że zgodnie ze wskazaniami ustawodawcy („nie można wymagać od stron”) sąd orzekając w przedmiocie zamiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę powinien w pierwszym rzędzie brać pod uwagę osobiste interesy stron, ich indywidualne, subiektywne odczucia⁹ i badać, czy z określonych przyczyn wytworzyły się pomiędzy nimi takie stosunki, że nie można od nich wymagać, aby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Niekiedy doprecyzowuje się, że sąd powinien tu mieć na względzie zarówno rodzaj świadczeń oraz tło i charakter nieporozumień¹⁰, jak też poziom kulturalny stron, ich stan zdrowia, usposobienie czy stosunki rodzinne¹¹. Nie mają natomiast znaczenia okoliczności, które mogłyby być poddawane ocenie przez pryzmat kryteriów obiektywnych, takie jak np. waga konfliktu¹². W jednym przypadku bowiem jednorazowe, poważne zdarzenie może spowodować trwałe pogorszenie stosunków między stronami, kiedy indziej znów powód konfliktu może być, postrzegając sprawę z zewnątrz, wręcz błahy, ale jego utrzymywanie się w dłuższym okresie czasu może prowadzić do tego, że strony nie widzą możliwości dalszego funkcjonowania w bezpośredniej styczności ze sobą.

W świetle powyższego jako problematyczna jawi się kwestia, czy należy dopuścić możliwość orzekania przez sąd o zamianie wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na podstawie art. 913 § 1 k.c. w sytuacji, gdy strony stosunku dożywocia są w jak najlepszych relacjach, niemniej jednak z jakichś przyczyn nie chcą lub nie mogą pozostawać w bezpośredniej ze sobą styczności i wobec tego dogodniejsze byłoby uiszczanie świadczeń rentowych, np. dla zobowiązanego z tytułu umowy o dożywocie, który z przyczyn rodzinnych lub zawodowych musi

uważa ona, że to, czy uprawnienie do żądania zamiany świadczeń z tytułu umowy o dożywocie na rentę przysługuje stronie, która zawiła powstanie złych stosunków pomiędzy stronami, jest zagadnieniem podlegającym nieco odmiennej ocenie niż sytuacja, w której jedna ze stron taki stan spowodowała w sposób niezawiniony. Autorka, z jednej strony, przywołuje m. in. zasadę, że nikt nie powinien odnosić korzyści ze swego nagannego w świetle zasad współżycia społecznego zachowania, ale z drugiej strony – zauważa, że w istocie zamiana na rentę na gruncie art. 913 § 1 k.c. ma na celu ukształtowanie na przyszłość możliwych do zaakceptowania stosunków między stronami, nie zwalnia zobowiązanego z jego obowiązków, lecz nadaje im jedynie inną treść, wobec czego korzyść odnoszona przez osobę winną pogorszenia wzajemnych stosunków nie jest znaczna, a w pewnym zakresie korzyść z zamiany świadczeń z umowy o dożywocie na rentę odnosi też druga strona. To skłania wspomnianą autorkę do wniosku, że „odmowa zamiany na rentę dlatego, że z żądaniem tym wystąpiła osoba winna, nie powinna być zasadą”, które to sformułowanie zdaje się jednak wskazywać na to, że dopuszcza ona od tej zasady wyjątki.

⁹ E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1237; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny, t. II, Komentarz do art. 450 – 1088*, Warszawa 2005, s. 815; zob. też wyrok SN z dnia 29 października 1969 r., III CRN 390/69, Lex 6601, w którym sąd ten wskazał m. in. że w na gruncie art. 913 § 1 k.c. nie mogą być pominięte indywidualne odczucia powódki i jej własna ocena stosunków między stronami, jeżeli doszło do zerwania dotychczasowej więzi, do wyprowadzenia się powódki od pozwanych i jej przebywania w innym miejscu przez dłuższy czas.

¹⁰ S. Dmowski, *op. cit.*, s. 771.

¹¹ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 106.

¹² J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1611.

przeprowadzić się do innej miejscowości. Generalnie pogląd dopuszczający taką przyczynę zamiany świadczeń z tytułu umowy o dożywocie na rentę wypowiedany był pod rządami kodeksu zobowiązań¹³. Obecnie natomiast stanowisko takie co do zasady spotyka się z dezaprobatą, choć podnosi się, że wyjątkowo, w sytuacjach uzasadnionych szczególnym interesem stron taka zamiana na rentę powinna jednak mieć miejsce, zwłaszcza wówczas, gdy jest przewidywalne, że dożywotnik nie będzie utrzymywany w taki sposób, jak to zostało przewidziane w umowie o dożywocie, z uwagi na to, że jest to niemożliwe bądź bardzo utrudnione. Reprezentująca takie stanowisko Z. Policzekiewicz-Zawadzka zastrzega jednak przy tym, że dostrzega taką możliwość przy dokonaniu rozszerzającej wykładni art. 913 § 1 k.c.¹⁴.

2.2. Podmioty uprawnione do wystąpienia z żądaniem zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę

Z żądaniem zmiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę może wystąpić zarówno dożywotnik będący zbywcą nieruchomości, jak i osoba bliska zbywcy, na rzecz której dożywocie zostało zastrzeżone, a także nabywca nieruchomości będący stroną umowy dożywocia. Większość autorów słusznie zauważa, że takie uprawnienie przysługuje także nabywcy nieruchomości już obciążonej prawem dożywocia, jeżeli w toku wykonywania umowy dożywocia pomiędzy tym dalszym nabywcą nieruchomości a dożywotnikiem powstaną takie stosunki, które uniemożliwić im będą dalsze utrzymywanie bezpośredniej ze sobą styczności¹⁵. Jak już wskazywano powyżej, uprawnienie do wystąpienia z takim żądaniem przysługuje każdemu z tych podmiotów, także w sytuacji, gdy swoim zachowaniem, nawet zawinionym, spowodował powstanie takich stosunków pomiędzy sobą a drugą stroną, że nie można już wymagać od stron, aby pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności.

W świetle powyższego wyłania się pewna problematyczna kwestia, która zazwyczaj bywa pomijana w literaturze przedmiotu. Mianowicie należy rozważyć, jak przedstawiać się będzie zagadnienie modyfikacji uprawnień z tytułu umowy o dożywocie na rentę w sytuacji, gdy mamy do czynienia z więcej niż jednym uprawnionym na podstawie tej umowy. Przepis kodeksowy *expressis verbis* dopuszcza bowiem możliwość zastrzeżenia dożywocia także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości (art. 908 § 3 k.c.).

¹³ Przy czym według niektórych autorów mogła to być przyczyna wyłączna, według innych jedynie współprzyczyna (J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań*, Kraków 1934, s. 1199; L. Domański, *Instytucje kodeksu zobowiązań. Część szczegółowa*, Warszawa 1938, s. 657).

¹⁴ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 107.

¹⁵ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 624; E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 815; E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1236. Tego ostatniego podmiotu nie wymienia natomiast S. Dmowski, *op. cit.*, s. 771.

Wobec posłużenia się przez ustawodawcę sformułowaniem „osoba bliska” przyjmuje się, że niekoniecznie muszą być to osoby powiązane ze zbywcą nieruchomości więzami pokrewieństwa czy powinowactwa, lecz wchodzi tu w grę też osoby niebędące z nim w takich więzach, niemniej jednak pozostające wobec niego w stosunku bliskości, jak np. konkubina czy nieprzysposobieni wychowawcy¹⁶.

W związku z poddawaną analizie regulacją może jednak pojawiać się pewna wątpliwość interpretacyjna. Skoro bowiem w art. 908 § 3 k.c. jest mowa o osobie bliskiej zbywcy nieruchomości w liczbie pojedynczej, to niewątpliwie zbywca nieruchomości mógłby zastrzec dożywocie na rzecz jednej osoby sobie bliskiej; można już jednak rozważać, czy mógłby to uczynić na rzecz większej liczby osób mu bliskich. Poza tym użycie w powołanym przepisie słowa „także” mogłoby potencjalnie sugerować, że zastrzeżenie dożywocia na rzecz osoby bliskiej jest dopuszczalne tylko jednocześnie z ustanowieniem uprawnionym z tytułu dożywocia również zbywcy nieruchomości. Jak się wydaje, byłaby to jednak interpretacja zbyt rygorystyczna, podążająca za literalnym sformułowaniem przepisu, a gubiąca jego sens. Trudno bowiem znaleźć jakiegokolwiek racjonalne przyczyny, dla których wyłączyć należałoby możliwość, aby zbywca nieruchomości, który nie chce być dożywotnikiem (bo ma np. inne środki utrzymania, chce mieszkać w innej miejscowości niż ta, w której położona jest nieruchomość lub zagranicą) nie mógł rozdysonować przysługującym mu prawem własności nieruchomości w ten sposób, że przy okazji zapewniłby dożywotni byt jakiejś bliskiej sobie osobie (np. przeniósłby własność nieruchomości na swą córkę na podstawie umowy o dożywocie, w której jako uprawnioną z tytułu umowy strony wskazałyby siostrę zbywcy). Wobec tego względy racjonalności nakazują interpretować użycie słowa „także” w art. 908 § 3 k.c. przy wskazywaniu możliwości zastrzeżenia dożywocia również na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości po prostu jako dopuszczenie przez ustawodawcę możliwości czynienia uprawnionym z tytułu umowy o dożywocie innej osoby niż zbywca nieruchomości, z tym, że należącej do kręgu osób bliskich temu zbywcy. Jak się wydaje, nie ma podstaw, by odmawiać możliwości ustanowienia uprawnionymi z tytułu umowy o dożywocie – obok zbywcy nieruchomości lub jako wyłącznie uprawnionych – dwóch lub nawet więcej osób bliskich tego zbywcy. Wobec braku jakiegoś zakazu ustawowego w tym zakresie odwołać się tu bowiem należy do zasady swobody umów i co za tym idzie uznać, że jeżeli strony w danych okolicznościach godzą się na takie rozwiązanie, zwłaszcza nabywca nieruchomości, zobowiązany z tytułu umowy o dożywocie, mając świadomość co do relewantnych tu czynników (np. co do wartości nieruchomości, możliwości uzyskiwania z niej określonych pożytków, liczby osób uprawnionych z tytułu tej

¹⁶ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 615.

umowy, swoich własnych relacji osobistych z nimi, ich charakterów¹⁷ itp.) podejmuje takie zobowiązanie, to nie ma przeszkód, by odmówić mu mocy wiążącej.

W związku z powyższym przyjąć należy, że zbywca nieruchomości może ustanowić dożywocie albo dla siebie samego, albo dla siebie i osoby lub osób mu bliskich, albo wyłącznie dla osoby lub osób mu bliskich¹⁸. W przypadku części z tych opcji będziemy wobec tego mieć do czynienia z wielością podmiotów uprawnionych z tytułu umowy o dożywocie. Pojawia się w związku z tym pytanie, czy możliwe byłoby dokonanie zamiany uprawnień przysługujących jednemu z tych podmiotów na rentę, przy pozostawieniu uprawnień drugiego z nich w niezmienionej postaci. W odniesieniu do częściowej modyfikacji uprawnień wynikających z umowy o dożywocie art. 913 § 1 k.c. stanowi jedynie, że można zamienić wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień. Niewątpliwie więc możliwe jest dokonanie zamiany na rentę bądź wszystkich, bądź tylko niektórych uprawnień przysługujących jednemu uprawnionemu z tytułu umowy o dożywocie, np. zbywcy nieruchomości będącemu dożywotnikiem. Jak się jednak wydaje, brzmienie powołanego przepisu nie stoi na przeszkodzie ku temu, aby zamienić – całość lub część – uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę tylko w stosunku do jednego lub niektórych spośród większej liczby uprawnionych z tytułu umowy o dożywocie¹⁹. Odpowiadałoby to przy tym życiowym realiom, wskazującym na to, że wobec ściśle indywidualnych warunków więzi interpersonalnych nie można wykluczyć, iż relacje pomiędzy zobowiązanym z tytułu stosunku dożywocia a poszczególnymi uprawnionymi mogą się kształtować odmiennie i skutkować tym, że np. między zobowiązanym i tylko jednym spośród większej liczby uprawnionych powstaną takie stosunki, że nie będzie można od nich wymagać, aby nadal pozostawali ze sobą w bezpośredniej styczności.

Przy tym istotne jest także określenie momentu, w którym strony mogą wystąpić z omawianym żądaniem. Z brzmienia art. 913 § 1 k.c., zwłaszcza z użytego w nim przez

¹⁷ Oczywiście te dwa ostatnie czynniki mogą być uwzględniane tylko wtedy, gdy osoby te są wcześniej znane nabywcy nieruchomości, co zapewne zazwyczaj będzie mieć miejsce, choć nie musi, ponieważ są to osoby bliskie zbywcy nieruchomości, a niekoniecznie muszą pozostawać w jakichkolwiek relacjach interpersonalnych z jej nabywcą przed zawarciem umowy o dożywocie.

¹⁸ Taki pogląd zdaje się znajdować wsparcie w tych nielicznych głosach doktryny, w ramach których zagadnienie to jest rozważane: zob. Z. Radwański, *op. cit.*, s. 615; tak też jak się wydaje J. Jezioro, choć trudno ocenić, czy dopuszcza wszystkie te wymienione powyżej opcje, bowiem stwierdza jedynie ogólnie przy omawianiu problemu osób uprawnionych z tytułu umowy o dożywocie, w tym przy odwołaniu się do art. 908 § 3 k.c., że: „Na tym tle możliwe są różne sytuacje będące wynikiem wielości takich uprawnionych po stronie uprawnionej” (J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1606).

¹⁹ Prezentowane stanowisko zdaje się znajdować wsparcie w wyroku SN z 10 września 1982 r., III CRN 201/82, OSNCP 1983, nr 5–6, poz. 81, w którym sąd ten orzekł m. in., że co prawda rozwiązanie umowy dożywocia 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, natomiast możliwe jest dokonanie jedynie w odniesieniu do takiej osoby bliskiej zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c.

ustawodawcę słowa „nadal”, zdaje się wynikać, że chodzi tu o sytuacje, gdy strony w wykonaniu umowy o dożywocie pozostawały już ze sobą jakiś czas w bezpośredniej styczności i w trakcie jej trwania stosunki pomiędzy nimi pogorszyły się na tyle, że nie są już w stanie w takiej styczności ze sobą koegzystować. W literaturze przedmiotu postuluje się jednak, aby oprócz takich typowych przypadków, objąć zakresem zastosowania art. 913 § 1 k.c., w drodze jego wykładni rozszerzającej, również takie sytuacje, gdy konflikt pomiędzy zobowiązanym z umowy o dożywocie a dożywotnikiem pojawił się od razu po zawarciu tej umowy, jeszcze zanim powstał między wspomnianymi podmiotami stan bezpośredniej styczności. Przy zastosowaniu takiej wykładni użytemu przez ustawodawcę słowu „nadal” przydawane byłoby znaczenie „w przyszłości”²⁰.

Przysługujące wskazanym powyżej podmiotom uprawnienie do żądania zamiany świadczeń wynikających z umowy o dożywocie na rentę uznawane jest zazwyczaj w literaturze przedmiotu za uprawnienie kształtujące i jako takie niepodlegające przedawnieniu²¹.

2.3. Orzeczenie sądu

Na żądanie któregoś ze wskazanych powyżej podmiotów orzeczenie o zamianie wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę wydaje sąd. Sąd nie jest przy tym związany żądaniem stron w tym sensie, że dokonuje własnej oceny okoliczności konkretnej sprawy, zasadności podnoszonych żądań i celowości orzekania o zamianie określonych uprawnień na rentę w kontekście art. 913 § 1 k.c. Muszą przy tym zachodzić przesłanki do wydania takiego orzeczenia, określone w tym ostatnim przepisie, a omówione już wcześniej. Sąd może zatem dojść do przekonania, że w danym przypadku, w którym strona żądała zamiany wszystkich uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę, należy na taką rentę zamienić tylko niektóre z tych uprawnień. Podobnie w sytuacji, gdy strona chciała zamiany części uprawnień zastrzeżonych w umowie o dożywocie, sąd może orzec zamianę na rentę jednego lub kilku spośród nich²². Jak się wydaje, sąd powinien przede wszystkim brać tu pod uwagę to, że wydanie orzeczenia na gruncie art. 913 § 1 k.c. jest możliwe w sytuacji, w której powstały między stronami stosunki takiego rodzaju, że nie można wymagać od nich, aby nadal pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Skoro tak, to przede

²⁰ Z. Polickiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 111.

²¹ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 625. Choć w tym zakresie istnieją rozbieżności w literaturze przedmiotu, część autorów kwalifikuje uprawnienia wynikające z art. 913 k.c. i art. 914 k.c. jako uprawnienia kształtujące, inni z kolei uznają je za roszczenia (szerzej na ten temat: Z. Polickiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 111).

²² Z tym jednak zastrzeżeniem, że sąd nie może np. zamieniać wszystkich uprawnień przysługujących dożywotnikowi na rentę, gdy żądał on tego jedynie w stosunku do niektórych z nich, ani żaden inny sposób wyrokować ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.).

wszystkim zasadne jest dokonanie zamiany na świadczenie rentowe tych uprawnień przysługujących z tytułu umowy o dożywocie, które wiążą się z koniecznością bezpośredniej styczności stron.

Jednakże zgodnie ze stanowiskiem judykatury w sprawie z powództwa dożywotnika o rozwiązanie umowy o dożywocie wytoczonego na podstawie art. 913 § 2 k.c. sąd nie może, wbrew woli powoda, dokonać zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę (art. 913 § 1 k.c.), nawet na żądanie pozwanego, będącego zobowiązanym z tytułu tej umowy. Dla uzasadnienia takiego stanowiska wskazano m. in., że roszczenie z art. 913 § 1 k.c. jest roszczeniem innym niż to z art. 913 § 2 k.c., a nie tym samym, tylko mniejszym. Podkreślono także, że odmienny jest krąg podmiotów legitymowanych do występowania z każdym z tych roszczeń, jak również fakt, iż zakres zastosowania powołanych przepisów nie pokrywa się ze sobą²³. Pogląd taki znajduje wsparcie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2000 r.²⁴, gdzie podniesiono, że przepisy obu paragrafów art. 913 k.c. są materialnoprawnymi podstawami wzajemnie wykluczających się roszczeń²⁵.

Zasadniczą treścią judykatu wydawanego na podstawie art. 913 § 1 k.c. jest orzeczenie o zamianie wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę²⁶. Jeżeli sąd dokonuje zamiany jedynie części tych uprawnień, uprawnienia podlegające zamianie na rentę powinny być wyraźnie w orzeczeniu wymienione. Przyznana w zamian dożywotnia renta ma odpowiadać wartości tych uprawnień. Wokół problematyki związanej z tą rentą pojawiły się rozbieżności poglądów doktryny i orzecznictwa, dlatego też zagadnienie to zostanie szerzej omówione w dalszym toku rozważań.

²³ Wyrok SN z dnia 18 lutego 1969 r., II CR 94/69, OSNCp 1969, nr 12, poz. 225. W ramach orzeczeń odnoszących się do wspomnianej materii warto także odnotować uchwałę SN z dnia 7 czerwca 1972 r. (II CZP 42/72, OSNCp 1973, nr 1, poz. 4), gdzie zajęto stanowisko, w myśl którego świadczenia w naturze przyznane zamiast spłat w postanowieniu orzekającym o dziale spadku mogą być zamienione na rentę na podstawie art. 913 k.c. Pogląd ten spotkał się z aprobatą w literaturze przedmiotu (zob. E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1237). Ponadto można wskazać na wyrok SN z dnia 1 czerwca 1965 r. (I CR 72/65, OSNCp 1966, nr 12, poz. 214), gdzie orzeczono, że w przypadku, w którym ustanowienie zapisu zmierza do zrealizowania tego samego celu, jakiemu służy umowa o dożywocie, to jest do zaspokojenia dożywotnio wszystkich potrzeb życiowych zapisobiercy, uzasadnione jest zastosowanie do roszczeń zapisobiercy w drodze analogii niektórych unormowań odnoszących się do umowy o dożywocie, w tym zwłaszcza art. 913 § 1 k.c. Pozwala to, zdaniem Sądu Najwyższego, na przyznanie przez sąd zapisobiercy renty w naturze bądź w pieniądzu tytułem odszkodowania za niespełnione świadczenia.

²⁴ I CKN 209/99, Lex 51651.

²⁵ Tak też w wyroku SO w Białymstoku z dnia 8 lipca 2010 r., II Ca 490/10, Lex nr 1294076.

²⁶ W orzecznictwie przyjmuje się, że sąd wydając w takiej sprawie wyrok uwzględniający powództwo powinien określić datę, od której ciąży na zobowiązanym obowiązek świadczenia renty w miejsce wcześniejszych świadczeń, a będzie to moment, począwszy od którego świadczenia z umowy o dożywocie nie były wykonywane z powodu niemożności pozostawania stron w bezpośredniej ze sobą styczności (art. 913 § 1 k.c.); podnosi się przy tym, że tak zakreślony moment początkowy może być wcześniejszy niż data wyrokowania (wyrok SA w Lublinie z dnia 28 listopada 2013 r., I ACa 542/13, Lex nr 1416183).

2.4. Wysokość renty i jej charakter prawny

Generalnie zauważyć należy, że w myśl rozwiązań kodeksowych (art. 903 k.c.) świadczenia rentowe mogą przybierać postać świadczeń okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku. Jednakże Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w przypadku dokonywania przez sąd zamiany świadczeń zastrzeżonych w umowie o dożywocie na rentę dopuszczalne jest jedynie przyznanie renty pieniężnej, a nie w rzeczach oznaczonych co do gatunku²⁷. Pogląd taki został jednak poddany krytyce w literaturze przedmiotu, gdzie twierdzi się, że renta przyznana w zamian za świadczenia objęte treścią prawa dożywocia może być orzeczona tak w pieniądzu, jak i w innych rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku²⁸. Zwrócono przy tym uwagę na to, że w art. 913 § 1 k.c. ustawodawca w ogóle nie sprecyzował sposobu określenia świadczeń rentowych, co w powiązaniu z art. 903 k.c. oraz art. 908 k.c. przemawia za tym, że renta przyznawana dożywcotnikowi może być płatna w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku²⁹. Teoretycznie, skoro ustawodawca w treści art. 913 § 1 k.c. użył ogólnie pojęcia „renta”, nie wprowadzając żadnego ograniczenia co do jej dopuszczalnej tu postaci, to mogłoby się wydawać, że chodzi o typową rentę, a co za tym idzie może być ona orzeczona w każdej z postaci dopuszczalnych w świetle przepisów kodeksu cywilnego regulujących umowę renty. Jeżeli bowiem dotyczący tej materii art. 903 k.c. przewiduje, że świadczenia rentowe mogą przybierać postać świadczeń okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku, to uznawać trzeba by, że taka też postać może być tym świadczeniom nadana przez sąd orzekający o zamianie wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywcotną rentę. Za przyjęciem takiego stanowiska mogłoby dodatkowo przemawiać brzmienie art. 908 § 2 k.c., gdzie ustawodawca również przewiduje możliwość włączenia przez strony do treści prawa dożywocia świadczenia typu rentowego, o którym była już mowa, zastrzegając, że może mieć ono właśnie postać powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku.

²⁷ Wyrok SN z dnia 20 stycznia 1965 r., III CR 252/64, OSNC 1965, nr 7–8, poz. 137. Wsparcie stanowiska, że w rozważanym przypadku może wchodzić w grę jedynie renta w postaci pieniężnej, można także doszukiwać się w wyroku SA w Katowicach z dnia 21 listopada 1995 r. (I ACr 520/95, Lex nr 32820), gdzie sąd ten w toku wyводу wskazuje m.in. że zamiana uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c. polegałaby na tym, że zobowiązany miałby płacić rentę dożywcotnikowi, co wyraźnie sugeruje pieniężną postać tej renty. Teoretycznie odmiennie wypowiedział się natomiast SA w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 grudnia 2013 r., VI ACa 740/13 (Lex nr 1430894), podnosząc, że: „Przepis art. 913 § 1 k.c. ma na względzie rentę, w rozumieniu art. 903 k.c., a zatem świadczenia okresowe w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku”, jednak zauważyć należy, że w rozważanej sprawie orzekł na podstawie art. 913 § 1 k.c. rentę pieniężną.

²⁸ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 624; J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1611; S. Dmowski, *op. cit.*, s. 772; E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 815; E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1237; Z. Policzkiwicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 115.

²⁹ E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1237.

Jak się jednak wydaje, co do przyjmowania, że renta orzeczona na podstawie art. 913 § 1 k.c. mogłaby mieć nie tylko postać świadczeń pieniężnych (co jest bezdyskusyjne), lecz równie dobrze świadczeń w naturze, można mieć pewne wątpliwości. Skoro bowiem co do zasady treść prawa dożywocia obejmuje różne świadczenia w naturze (art. 908 § 1 k.c.), a żądanie z art. 913 § 1 k.c. dotyczy zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę, to jeśli by poprzez tę rentę rozumieć tu też powtarzające się świadczenia w naturze, trudno byłoby uznać, że w wyniku orzeczenia sądu dochodzi tu do jakiegokolwiek „zamiany”. Oczywiście można by tu próbować wywodzić, że zamiana mogłaby polegać na tym, iż sąd nakazywałby spełnianie świadczeń w naturze innych niż dotychczas dostarczane na podstawie umowy o dożywocie, bowiem tylko wówczas dochodziłoby, przynajmniej formalnie, do jakiejś zmiany. Jak się jednak wydaje, nie o taką zmianę na gruncie art. 913 § 1 k.c. chodzi, a taki sposób ujmowania zmiany pozostawałby w sprzeczności z sensem tego przepisu. Ustawodawca bowiem wyraźnie wskazuje, że zakresem zastosowania powołanego unormowania objęte są sytuacje, w których dojdzie do powstania między dożywcą a zobowiązanym takich stosunków, że nie można wymagać od nich, aby nadal pozostawali ze sobą w bezpośredniej styczności, a nałożenie przez sąd w orzeczeniu wydanym na podstawie tego przepisu obowiązku określonych powtarzających się świadczeń ze strony zobowiązanego w naturze (choćby – ze wskazanych powyżej względów – innych niż pierwotnie przewidziane w umowie o dożywocie), nadal implikowałoby konieczność regularnej osobistej styczności tegoż zobowiązanego z dożywcą, a więc utrzymywałoby stan rzeczy, którego wyeliminowaniu służyć ma rozwiązanie przewidziane art. 913 § 1 k.c., co jasno wynika z jego treści. Choćby nawet z uwagi na charakter świadczeń nie musiała to być styczność nieustająca, lecz okresowa (np. dostarczanie określonej ilości wskazanego rodzaju płodów rolnych co określony czas), to nadal wymuszałoby to osobistą styczność w tak zakreślonych odstępach czasu; nie musi jej natomiast być przy rencie pieniężnej (gdzie można skorzystać np. z możliwości dokonywania przelewu bankowego). Poza tym, przy znacznych wahaniami cen płodów rolnych mogłyby się pojawiać problemy praktyczne z adekwatnym określeniem wysokości świadczenia rentowego w naturze, tak aby odpowiadała wartości uprawnień dożywcę. Jak się też wydaje zasadzenie na rzecz dożywcę świadczenia rentowego w postaci innych niż pieniądze świadczeń określonych tylko co do gatunku miałyby się z istotą stosunku dożywocia i sensem jego zawierania. Chodzi w nim przecież o to, by zapewnić dożywcę zaspokojenie jego podstawowych potrzeb życiowych bez potrzeby podejmowania już przez niego w tym celu wysiłku, bo obowiązek ten spoczywa na zobowiązanym z tytułu umowy o dożywocie. Niekiedy będzie to służyło wygodzie dożywcę, często będzie jednak koniecznością, gdyż np. z uwagi na wiek, niesprawność, czy stan zdrowia nie byłby w stanie samodzielnie zadbać o zaspokojenie swoich egzystencjalnych potrzeb.

Jeśli jednak mieszkanie z zobowiązanym z tytułu umowy o dożywocie, uzyskiwanie od niego pomocy i pielęgnacji w chorobie lub innych świadczeń objętych stosunkiem dożywocia okaże się być niemożliwe z tego względu, że pomiędzy dożywcotnikiem a zobowiązanym wytworzą się takie stosunki, iż nie będzie można wymagać od nich, aby pozostawali ze sobą w bezpośredniej styczności, rozwiązanie tej sytuacji w drodze przyznania wydanym na żądanie uprawnionego orzeczeniem sądu renty pieniężnej jawi się jako optymalne ze wskazanych powyżej względów. Przy takiej formie świadczenia rentowego stosunkowo łatwo będzie bowiem dożywcotnikowi zapewnić sobie to, co uprzednio miał mu świadczyć zobowiązany z tytułu umowy o dożywocie, np. nabyć potrzebne rzeczy, wyżywienie, opłacić rachunki. Efekt ten byłby natomiast niweczony, gdyby sąd na podstawie art. 913 § 1 k.c. zasądził świadczenie rentowe w innych niż pieniądze rzeczach określonych co do gatunku. Tworzyłoby to bowiem konieczność podejmowania przez dożywcotnika wysiłku (który może przewyższać jego siły czy możliwości, choćby z uwagi na wspomniany już wiek i stan zdrowia), by np. zbyć otrzymywane w dużej ilości płody rolne i uzyskiwać w ten sposób środki pieniężne, za pomocą których dopiero będzie mógł nabyć odpowiednie rzeczy lub opłacić usługi, by zaspokoić swoje potrzeby bytowe.

Co więcej, za tym, że na gruncie art. 913 § 1 k.c. chodzi jednak o zamianę uprawnień objętych treścią prawa dożywocia jedynie na dożywcotnią rentę pieniężną, zdaje się też świadczyć terminologia użyta przez ustawodawcę, który wskazuje, że ta dożywcotnia renta ma „odpowiadać wartości” tych zamienianych na nią uprawnień, co wyraźnie sugeruje, że ma tu dochodzić do przeliczenia świadczeń w naturze na ich wartość wyrażoną w pieniądzu. Nie wydaje się tu zasadne też odwoływanie się do art. 908 § 2 k.c., gdzie jest mowa o możliwości zastrzeżenia w umowie o dożywocie obowiązku spełniania przez zobowiązanego powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku; przepis ten bowiem dotyczy momentu zawierania stosunku dożywocia, natomiast art. 913 § 1 k.c. – modyfikacji rodzaju świadczenia przysługującego dożywcotnikowi w razie zaistnienia nowej okoliczności w postaci wytworzenia się pomiędzy dożywcotnikiem a zobowiązanym z tytułu umowy o dożywocie takich stosunków, że nie można wymagać, aby nadal pozostawali ze sobą w bezpośredniej styczności; powołane unormowania mają zatem zupełnie odmienne zakresy zastosowania. Co za tym idzie nie można stosować rozwiązania przewidzianego w art. 908 § 2 k.c. w sytuacji objętej zakresem zastosowania art. 913 § 1 k.c.; na gruncie tego ostatniego przepisu wręcz uprawnienia do świadczeń w innych niż pieniądze rzeczach oznaczonych co do gatunku, zastrzeżone z kolei w oparciu o pierwsze z wymienionych unormowań, podlegać będą zamianie na świadczenia pieniężne. Podobnie ocenić należy relację art. 903 k.c. do unormowania zawartego w art. 913 § 1 k.c.

Dlatego też, w świetle poczynionych powyżej konstatacji, należy się przychylić do przytaczanego stanowiska Sądu Najwyższego i uznać, że renta orzekana przez sąd na podstawie art. 913 § 1 k.c. może przybierać jedynie postać świadczenia pieniężnego (antyrycypując dalsze rozważania należy już w tym miejscu zauważyć, że powyższe argumenty będą znajdować odpowiednie odniesienie do renty orzekanej na podstawie art. 914 k.c., a co za tym idzie także renta zasądzana na gruncie tego ostatniego przepisu powinna być określana w postaci świadczenia pieniężnego).

Przy tym sąd, dokonując zamiany świadczeń z tytułu prawa dożywocia na dożywotnią rentę, powinien w wydawanym przez siebie orzeczeniu oznaczyć terminy i sposób spełniania takich świadczeń rentowych.

Zgodnie z wyraźnym wskazaniem ustawodawcy zawartym w art. 913 § 1 k.c. dożywotnia renta orzeczona przez sąd w zamian za wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia powinna odpowiadać wartości tych uprawnień. Przyjmuje się, że chodzi tu o równowartość wartości rynkowej uprawnień, które ulegają zamianie na rentę³⁰. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1969 r.³¹, gdzie wskazano, że dożywotnia renta, która ma zastąpić świadczenie z umowy o dożywocie, powinna odpowiadać równowartości świadczeń zastrzeżonych w tej umowie, jednakże wyjątkowo, np. w razie wypadków losowych, gdyby w danym przypadku nabywca nieruchomości zobowiązany z tytułu stosunku dożywocia znajdował się w ciężkiej sytuacji bądź na skutek nadmiernego obciążenia gospodarstwo rolne nie mogło wypełniać swojej funkcji społeczno-gospodarczej, a dożywotnik miał zapewnione inne źródło utrzymania, dopuszczono możliwość czasowego obniżenia, a nawet zwolnienia nabywcy z obowiązku płacenia renty na podstawie art. 5 k.c. Uchwała ta spotkała się z nielicznymi głosami poparcia³², jednak dominujący pogląd doktryny poddał ją słusznej krytyce³³. Nie można bowiem w przypadku tak specyficznej umowy, jaką jest umowa o dożywocie, tracić z pola widzenia tego, że zazwyczaj byt dożywotnika jest uzależniony od świadczeń należnych mu z tytułu tej umowy, wobec czego ich obniżenie lub całkowite zniesienie może godzić w podstawy jego egzystencji. Z kolei nawet, jeśli dożywotnik – zbywca nieruchomości posiada jakieś inne źródła dochodu, to przecież i tak trzeba mieć na uwadze, że przeniósł on na nabywcę własność swojej nieruchomości w zamian właśnie za dożywotnie świadczenia ze strony zobowiązanego. W takiej sytuacji częściowe lub całkowite zwolnienie tego ostatniego z obowiązku spełniania świadczeń z tytułu umowy o dożywocie skutkowałoby powstaniem sytuacji skrajnie niesprawiedliwej i nieprzystającej w żaden sposób do tego, na co strony pierwotnie się umawiały. Zobowiązany zachowywałby bowiem własność nieruchomości, będąc jednocześnie zwol-

³⁰ J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1612; S. Dmowski, *op. cit.*, s. 771.

³¹ III CZP 130/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 192.

³² S. Dmowski, *op. cit.*, s. 771.

³³ E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1238; E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 815; J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1612.

nionym z jakichkolwiek świadczeń z tytułu jej nabycia, a zbywca nieruchomości będący dożywotnikiem utracił włość własność nieruchomości nie otrzymywałby niczego w zamian. Godziłoby to wręcz w istotę tej umowy oraz jej wzajemny charakter. Podobne uwagi można odnieść do sytuacji, gdy uprawnionym dożywotnikiem byłaby (obok zbywcy nieruchomości lub nawet wyłącznie) osoba bliska temu zbywcy. Analogicznie należałoby też, jak się wydaje, ocenić przypadki, gdy zobowiązanym z tytułu stosunku dożywocia jest następny nabywca nieruchomości, niebędący stroną umowy o dożywocie, zwłaszcza, że nabywając nieruchomość miał świadomość, iż jest obciążona prawem dożywocia i jakie obowiązki będą się z tym wiązały, a nadto zazwyczaj nabywa on będzie taką nieruchomość za cenę niższą od jej wartości rynkowej właśnie ze względu na istnienie tego obciążenia³⁴.

W świetle powyższego o wiele słuszniejsze wydaje się stanowisko, zgodnie z którym renta przyznawana na podstawie art. 913 § 1 k.c. ma charakter ekwiwalentu, a nie świadczenia alimentacyjnego, wobec czego jej wysokość należy obliczać według wartości uprawnień wynikających z umowy dożywocia, a nie stosownie do potrzeb dożywotnika³⁵. Jak się wydaje, przesądza o tym *expressis verbis* sam ustawodawca, zastrzegając, że taka dożywotnia renta przyznawana w miejsce wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia, ma odpowiadać wartości tych uprawnień (art. 913 § 1 k.c. *in fine*). Stąd też w sytuacji, w której wartość tych uprawnień nie byłaby wystarczająca do utrzymania dożywotnika, nie może to stanowić przyczyny przyznania renty wyższej niż równowartość uprawnień. Z kolei nie można dożywotnikowi nie przyznać renty zamiennej bądź przyznać mu ją w obniżonej wysokości z tego względu, że posiada on środki utrzymania albo że renta stanowiąca równowartość podlegających zamianie uprawnień przekraczałaby koszty jego utrzymania. Nie jest również dopuszczalne pozbawianie go tej renty lub obniżanie jej wysokości z tej przyczyny, że istnieją osoby, na których ciąży obowiązek alimentowania dożywotnika w razie jego niedostatku. Zależność przebiega tu bowiem w dokładnie odwrotnym kierunku. Roszczenie alimentacyjne

³⁴ Na co wskazuje praktyka obrotu; zob. też wyrok SN z dnia 2 kwietnia 2003 r., III RN 55/02, OSP 2005, nr 3, poz. 32, gdzie sąd ten wskazał, że mimo, iż dożywocie nie jest ograniczonym prawem rzeczowym, to jednak obciążenie nieruchomości dożywociem wpływa na obniżenie jej wartości, skoro do obciążenia nieruchomości prawem dożywocia znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych (art. 910 § 1 k.c.), a nadto w przypadku zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem objęte (art. 910 § 2 k.c.).

³⁵ Uchwała SN z dnia 6 lutego 1969 r., III CZP 130/68, OSNC 1969, nr 11, poz. 192; wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 czerwca 2011 r., I ACa 307/14, Lex nr 1488699. Taki tok rozumowania zdaje się też znajdować wsparcie uchwały SN z dnia 19 grudnia 1978 r., III CZP 80/78 (OSN 1979, nr 9, poz. 162), gdzie kładzie się nacisk na obiektywnie wyliczoną, według wartości rynkowej, wysokość należnych tu świadczeń, choć orzeczenie to dotyczyło odmiennej kwestii prawnej. Mianowicie w uchwale tej Sąd Najwyższy wskazał, że przy obliczaniu wartości prawa dożywocia należy brać pod uwagę przypuszczalny czas jego trwania, przy czym można korzystać pomocniczo z innych uregulowań prawnych w tym zakresie (w tym przypadku odwoływano się do przepisów o podatku od spadków i darowizn).

dożywotnika w stosunku do tych osób nie mogłoby być uwzględnione, wobec braku wystąpienia przesłanki niedostatku, a to właśnie ze względu na to, że dożywotnikowi temu przysługują uprawnienia z tytułu umowy o dożywocie³⁶.

Orzeczenie sądu w przedmiocie zamiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień ma charakter orzeczenia konstytutywnego³⁷. Nie powoduje ono jednakże wygaśnięcia w całości pierwotnego stosunku dożywocia ukształtowanego w ramach umowy o dożywocie, lecz tylko zmianę jego treści w granicach wskazanych przez sąd w tym orzeczeniu³⁸. Stąd też dożywotnia renta przyznana przez sąd zachowuje wszystkie cechy prawne stosunku dożywocia, oczywiście w takim zakresie, w jakim da się je pogodzić z charakterem świadczeń rentowych, co dotyczy zwłaszcza art. 910 – 912 k.c.³⁹. Wobec tego m.in. uznać należy, że prawo do pobierania takiej renty dożywotniej jest prawem ściśle osobistym związanym z osobą dożywotnika i wygasającym wraz z jego śmiercią. W związku z tym nie podlega ono dziedziczeniu, niemniej jednak zaległe świadczenia rentowe należne za czas przed śmiercią dożywotnika i wymagalne w momencie tej śmierci przechodzą na jego spadkobierców w drodze dziedziczenia⁴⁰. Prawo do renty dożywotniej, podobnie jak prawo dożywocia, jest niezbywalne. W literaturze przedmiotu podnosi się również, że prawo do tej renty, tak jak prawo dożywocia, nie ulega przedawnieniu, natomiast prawa do poszczególnych świadczeń, wynikające z podstawowego prawa dożywocia jako całości, mogą ulegać przedawnieniu w zależności od ich charakteru i przedmiotu według zasad ogólnych⁴¹. Odnosząc się do tego poglądu w kontekście prowadzonych rozważań, stwierdzić należy, że ponieważ świadczenia rentowe składające się na rentę orzeczoną przez sąd na gruncie art. 913 § 1 k.c. mają charakter świadczeń okresowych, wchodzi tu w grę trzyletni termin przedawnienia roszczenia o każde z takich poszczególnych świadczeń rentowych (art. 118 k.c.), liczony oczywiście od daty wymagalności każdego z nich (art. 120 k.c.). Nie ulega natomiast przedawnieniu, jak już powyżej wspomniano, ogólne prawo do renty dożywotniej, które wygasać będzie wraz ze śmiercią uprawnionego dożywotnika (por. też art. 911 k.c.).

Przy tym warto wskazać, że w literaturze przedmiotu szeroko rozważany był problem dopuszczalności zastosowania do omawianej renty art. 907 § 2 k.c. W monografii

³⁶ Pogląd taki został wyrażony w toku rozważań w uzasadnieniu powoływanej już uchwały SN z dnia 6 lutego 1969 r., III CZP 130/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 192. Zob. też: Z. Radwański, *op. cit.*, s. 624–625.

³⁷ Tak też oceniono jego charakter prawny np. w wyroku SA w Lublinie z dnia 28 listopada 2013 r., I ACa 542/13, Lex nr 1416183; wyroku SA w Lublinie z dnia 26 września 2013 r., I ACa 379/13, Lex nr 1388882.

³⁸ Wyrok SA w Lublinie z dnia 26 września 2013 r., I ACa 379/13, Lex nr 1388882; Z. Radwański, *op. cit.*, s. 625; E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1238.

³⁹ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 625; E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1238.

⁴⁰ W. Hans, *Dożywocie w nowym kodeksie cywilnym*, „Nowe Prawo” 1965, nr 4, s. 377.

⁴¹ W. Czachórski [et al.], *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 573; Z. Radwański, *op. cit.*, s. 631.

poświęconej problematyce umowy o dożywocie Z. Policzekiewicz-Zawadzka opowiedziała się za możliwością analogicznego stosowania w tym przypadku art. 907 § 2 k.c., jednak z zastrzeżeniem, że możliwe jest tu tylko dokonywanie zmian w odniesieniu do wysokości świadczeń rentowych. Autorka ta argumentowała m.in., że zakres świadczeń niezbędnych do utrzymania dożywotnika nie stanowi wartości stałej, lecz jest uzależniony od zmieniających się potrzeb tego dożywotnika. Zatem w przypadku zamiany uprawnień przysługujących dożywotnikowi na dożywotnią rentę nieuzasadnione byłoby obciążanie ryzykiem zmiany stosunków strony, której pierwotnie należały się świadczenia o wielkości uzależnionej od jej potrzeb⁴². Stanowisko takie zostało podzielone w orzecznictwie, gdzie przyjęto, że dopuszczalne jest dokonanie zmiany wysokości renty, która zastępuje świadczenia należne ze stosunku dożywocia, na podstawie art. 907 § 2 k.c.⁴³. Pogląd ten został zaaprobowany w doktrynie⁴⁴. Podkreśla się przy tym, że stosowanie tu w drodze analogii art. 907 § 2 k.c. jest słuszne wobec istnienia w tym zakresie rzeczywistej konstrukcyjnej luki prawnej uzasadniającej *analogię legis*, z tym, że dopuszczalny zakres kompetencji sądu ogranicza się w tym przypadku do zmiany wysokości świadczeń rentowych, nie obejmuje już natomiast możliwości zmiany czasu trwania renty, gdyż ta musi być w rozważanym przypadku dożywotnia⁴⁵. Niewątpliwie jednak zastrzec należy, że nawet na tle takiego wypracowanego w orzecznictwie stanowiska, za „zmianę stosunków” uzasadniającą żądanie zmiany wysokości renty na podstawie stosowanego w drodze analogii art. 907 § 2 k.c., nie może zostać uznane wytworzenie się między uprawnionym a zobowiązanym z tytułu umowy o dożywocie takich stosunków, że nie można wymagać od stron, by dalej pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności, albowiem przypadek taki objęty jest art. 913 § 1 k.c., a co za tym idzie w zakresie regulowanym tym przepisem nie można upatrywać wzmiankowanej powyżej luki w prawie i próbować ją wypełnić analogicznym stosowaniem art. 907 § 2 k.c.

3. Renta orzekana na podstawie art. 914 k.c.

Inna od omówionej powyżej możliwość zmiany uprawnień przysługujących z tytułu stosunku dożywocia na dożywotnią rentę przewidziana została w art. 914 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli zobowiązany z tytułu umowy o dożywocie zbył otrzymaną

⁴² Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 116–117.

⁴³ Uchwała SN z dnia 26 maja 1981 r., III CZP 25/81, OSNC 1981, nr 12, poz. 230; uchwała SN z dnia 18 maja 1978 r., III CZP 29/78, OSNC 1979, nr 2, poz. 22; uchwała SN z dnia 25 lutego 1987 r., III CZP 102/86, OSP 1987, nr 11–12, poz. 221.

⁴⁴ E. Niezbecka, *op. cit.*, s. 1238; S. Dmowski, *op. cit.*, s. 771; E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 815 – 816; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2001, s. 241; A. Sylwestrzak, *op. cit.*, s. 216.

⁴⁵ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 630–631.

nieruchomość, dożywotnik może żądać zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa.

Jak wyraźnie wynika z powołanego unormowania, uprawnienie do występowania z żądaniem dokonania przez sąd takiej zamiany przysługuje jedynie dożywotnikowi. Przy tym może być to którykolwiek z dożywotników, nie tylko ten będący zbywcą nieruchomości, lecz także osoba bliska tego zbywcy, na rzecz której dożywocie zostało zastrzeżone. Uprawnienie takie nie przysługuje natomiast nabywcy nieruchomości, zarówno temu, który jest stroną umowy o dożywocie (jego w ogóle nie obejmuje bowiem zakres zastosowania art. 914 k.c., ponieważ nabywa on nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie), jak i każdemu następnemu. Nabywając nieruchomości obciążoną prawem dożywocia nabywca powinien bowiem liczyć się z tym, że będzie na nim ciążył obowiązek spełniania świadczeń objętych treścią tego prawa.

Nadto, także w przeciwieństwie do art. 913 § 1 k.c., nie wymaga się tu wykazywania, że z jakichś powodów między dożywotnikiem a zobowiązanym z tytułu umowy o dożywocie wytworzyły się takie stosunki, że nie można wymagać od stron, aby nadal pozostawały ze sobą w bezpośredniej styczności. Na gruncie art. 914 k.c. wystarczającym i wyłącznym powodem do żądania zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę jest sam fakt zbycia przez zobowiązanego nieruchomości obciążonej prawem dożywocia⁴⁶. Przyjęcie takiego rozwiązania w powołanym unormowaniu kodeksowym tłumaczy się tym, że dożywotnik może z przyczyn osobistych nie chcieć pozostawać w relacjach wynikających z umowy o dożywocie z następnym nabywcą nieruchomości, na którego wybór nie ma żadnego wpływu⁴⁷ i będącym dla niego najczęściej całkiem obcą osobą⁴⁸. Rzeczywiście, o ile przy zawieraniu umowy o dożywocie dożywotnik będący zbywcą nieruchomości sam wybiera nabywcę, często zresztą spośród członków bliskiej rodziny, o tyle nie ma on wpływu na podjęcie przez zobowiązanego nabywcę nieruchomości decyzji o jej zbyciu i o wyborze następnego nabywcy. Oczywiście w praktyce nabywca nieruchomości będący stroną umowy o dożywocie, chcąc dokonać sprzedaży tej nieruchomości, może zwrócić się do dożywotnika będącego zbywcą o wyrażenie opinii w tej kwestii, niemniej jednak takie postępowanie będzie podyktowane względami rodzinnymi, przyjacielskimi, emocjonalnymi bądź grzecznościowymi. Przepisy prawa nie wymagają bowiem wyrażenia przez dożywotnika zgody na zbycie nieruchomości przez jej nabywcę będącego stroną umowy o dożywocie⁴⁹. W przypadku sprzedaży nie-

⁴⁶ Zbyt daleko idący wydaje się być pogląd, w myśl którego: „Z mocy tego szczególnego przepisu, sama zmiana podmiotu zobowiązanego traktowana jest przez ustawodawcę jako przyczyna równoważna wytworzeniu się między dożywotnikiem a zobowiązanym takich stosunków, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności” (J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1614).

⁴⁷ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 624.

⁴⁸ S. Dmowski, *op. cit.*, s. 775.

⁴⁹ Tak też w postanowieniu SN z dnia 12 października 1973 r., OSPiKA 1974, nr 12, poz. 256.

ruchomości obciążonej prawem dożywocia dożywotnik będzie więc postawiony w sytuacji konieczności bliskiej, bezpośredniej koegzystencji z nowym nabywcą nieruchomości, niejednokrotnie będącym dla niego zupełnie obcą osobą. Z istoty stosunku dożywocia i charakteru świadczeń dostarczanych przez zobowiązanego dożywotnikowi wynika konieczność bezpośredniej styczności tych podmiotów, która w relacji z obcą osobą może być bardzo trudna, czy wręcz przez dożywotnika niechciana. Nie jest on jednak skazany na znoszenie takiej sytuacji, bowiem w przypadku zbycia nieruchomości przez jej nabywcę będącego stroną umowy o dożywocie, dożywotnik może skorzystać z możliwości dawanej mu przez art. 914 k.c. i wystąpić do sądu z żądaniem zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa. W literaturze przedmiotu podnosi się, że przepis ten będzie znajdował zastosowanie przy każdym kolejnym zbyciu przez zobowiązanego z tytułu dożywocia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, jeżeli zamiana na rentę nie nastąpiła wcześniej⁵⁰. Stanowisko to wydaje się być uzasadnione wobec brzmienia art. 914 k.c. gdzie jest mowa o zbyciu nieruchomości przez – ogólnie – zobowiązanego z tytułu umowy o dożywocie. Należy zatem uznać, że chodzi tu o każdorazowego zobowiązanego z tytułu umowy o dożywocie, a nie jedynie tego, który był tu pierwotnie zobowiązany, to jest tego, który zawierał ze zbywcą umowę o dożywocie. Takie rozwiązanie jawi się też jako racjonalne, bowiem dożywotnikowi może odpowiadać trwanie w stosunku dożywocia na dotychczasowych zasadach z daną osobą, a z inną już nie, np. z drugim nabywcą nieruchomości (np. z uwagi na to, że będzie to członek rodziny, lub osoba mu znana, albo odpowiadająca charakterologicznie itp.), ale już z kolejnym nabywcą – nie.

Przy tym zauważyć należy, że zakres zastosowania art. 914 k.c. obejmuje przypadki zbycia nieruchomości, a termin „zbycie” poddawany jest tu ścisłej interpretacji. Obejmuje się nim bowiem tylko sytuacje, w których dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości w drodze czynności prawnej⁵¹, np. sprzedaży, zamiany czy darowizny, natomiast jako zbycia w rozumieniu tego przepisu nie traktuje się tych wypadków, w których ma miejsce przejście własności nieruchomości na podstawie innego zdarzenia, np. w drodze dziedziczenia⁵² czy wywłaszczenia⁵³. Jeżeli jednak istniała współwłasność nieruchomości rolnej i udział jednego ze współwłaścicieli tej nieruchomości był obciążony prawem doży-

⁵⁰ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 109; S. Dmowski, *op. cit.*, s. 775.

⁵¹ Za zniesieniem takiego ograniczenia *de lege ferenda* opowiada się A. Sylwestrzak, *op. cit.*, s. 213.

⁵² E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 817; S. Dmowski, *op. cit.*, s. 775; J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1614; A. Sylwestrzak, *op. cit.*, s. 213.

⁵³ Zob. wyrok SN z dnia 10 lutego 1976 r., II CR 741/75, OSNC 1976, nr 12, poz. 264, gdzie wskazano, że wywłaszczeniu, polegającemu na całkowitym odjęciu bądź ograniczeniu prawa własności lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości, nie można przypisywać skutków zbycia nieruchomości w rozumieniu art. 914 k.c. i art. 915 k.c. Tak też w wyroku SN z dnia 20 czerwca 1974 r., I CR 216/74, OSNC 1975, nr 4, poz. 67 z glosą aprobującą S. Czuby („Nowe Prawo” 1976, nr 12, s. 1741).

wocia, a w wyniku zniesienia współwłasności cała ta nieruchomości przypadła na własność drugiemu współwłaścicielowi, dożywotnik może domagać się zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa (art. 914 k.c.)⁵⁴.

Co nadto istotne, o ile na gruncie art. 913 § 1 k.c. można się domagać zamiany na dożywotnią rentę wszystkich bądź tylko niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia, o tyle art. 914 k.c. daje dożywotnikowi możliwość żądania zamiany na taką rentę tylko całego prawa dożywocia, a więc wszystkich składających się na nie przysługujących mu uprawnień. Na podstawie tego ostatniego przepisu nie można więc dokonać zamiany tylko części uprawnień przysługujących z tytułu dożywocia na dożywotnią rentę. Ponadto należy zauważyć, że w literaturze przedmiotu twierdzi się, iż odmiennie także niż to zostało przyjęte na tle art. 913 k.c., w przypadku art. 914 k.c. w sytuacji, gdy jest dwóch lub większa liczba dożywotników, niedopuszczalne wydaje się dokonanie zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę tylko w stosunku do jednego z nich, a do drugiego nie, względnie jedynie wobec kilku spośród większej ich liczby, lecz konieczne jest objęcie tą zamianą wszystkich dożywotników. Na rzecz takiego stanowiska podnosi się, że ustawodawca zastrzegł na gruncie art. 914 k.c. możliwość dokonywania takiej zamiany w stosunku do całego prawa dożywocia, na tle czego wywodzi się, jakoby miało się to odnosić zarówno do zakresu uprawnień podlegających zamianie, jak i aspektu podmiotowego⁵⁵. W doktrynie prezentowany jest również pogląd dopuszczający możliwość zamiany prawa dożywocia na rentę na podstawie art. 914 k.c. tylko w stosunku do jednego spośród większej liczby dożywotników, jeżeli nabywca nieruchomości wyrazi zgodę na takie rozwiązanie⁵⁶. Można kwestionować zasadność takich sposobów interpretacji. Przede wszystkim bowiem zauważyć należy, że w powołanym przepisie jest mowa o żądaniu przysługującym dożywotnikowi, wobec czego, jak się wydaje, w razie wielości podmiotów uprawnionych z tytułu tej samej umowy o dożywocie, każdemu z nich uprawnienie do wystąpienia ze wskazanym tam żądaniem przysługuje indywidualnie, niezależnie od innych uprawnionych na podstawie tej umowy. Co więcej, przyjęcie opisanego powyżej, a podawanego tu w wątpliwość, poglądu, że chodzi tu tylko o całe prawo dożywocia także w aspekcie podmiotowym (a więc obejmujące wszystkich uprawnionych z tytułu danej umowy o dożywocie), prowadziłoby do powstawania trudnych do rozwikłania problemów praktycznych, zwłaszcza w sytuacji, gdyby był więcej niż jeden uprawniony z tytułu umowy o dożywocie, a stanowiska pomiędzy tymi uprawnionymi co do możliwości pozostawania w ramach

⁵⁴ Postanowienie SN z dnia 14 grudnia 1971 r., III CRN 372/71, OSNC 1972, nr 6, poz. 112. Zob. też uwagi odnośnie do przypadku zbycia części nieruchomości: S. Dmowski, *op. cit.*, s. 776.

⁵⁵ Podobnie Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 110. Autorka ta podnosi przy tym, że w przypadku braku pomiędzy współuprawnionymi dożywotnikami zgody co do skorzystania z uprawnienia z art. 914 k.c., należy w drodze analogii stosować art. 199 k.c., gdyż żądanie zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę w związku ze zbyciem nieruchomości stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

⁵⁶ Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 110.

stosunku dożywocia z nowym nabywcą obciążonej dożywociem nieruchomości były podzielone, np. jeden z nich chciałby zamiany przysługujących mu uprawnień na rentę, a drugi nie (choćby z tego względu, że zna nabywcę, darzy go sympatią, czy ma z nim poprawne relacje). Brak jest bowiem podstaw do przypisania woli któregoś z nich znaczenia decydującego, a gdyby to uczynić, następowałyby przymusowe i nieznajdujące oparcia ani w art. 914 k.c. ani w innych przepisach kodeksowych dotyczących umowy o dożywocie, determinowanie sytuacji jednego dożywotnika przez decyzję drugiego (nawet gdyby chodziło np. o dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości; zresztą, jak już wskazywano, niekoniecznie musi on być uprawnionym z tytułu umowy o dożywocie, zbywca ten może bowiem przykładowo uczynić uprawnionymi z tytułu tej umowy dwie osoby sobie bliskie – wówczas tym bardziej brak podstaw normatywnych wskazujących na jakiegokolwiek kryterium, które przesądzałoby o tym, woli której z nich co do żądania zamiany dożywocia na rentę lub niewystępowania z nim należałoby przypisywać decydujące znaczenie). Co więcej, wydaje się, że nie ma generalnych przeszkód, żeby wiązka uprawnień przysługujących dożywotnikom w ramach tej samej umowy o dożywocie przedstawiała się odmiennie, to znaczy by np. jeden z nich otrzymywał świadczenia w naturze, a drugi – jako że skutecznie wystąpił z żądaniem na podstawie art. 914 k.c. – w formie renty pieniężnej. Wszak, jak już wskazywano powyżej, sytuacja taka może mieć miejsce w wyniku wydania przez sąd orzeczenia na podstawie art. 913 § 1 k.c. Warto też podnieść, że w przypadku, w którym ustawodawca chciał zastrzec określone uprawnienie co do możliwości modyfikacji stosunku dożywocia (a właściwie do żądania rozwiązania umowy o dożywocie) tylko dla dożywotnika będącego zbywcą nieruchomości, uczynił to *expressis verbis* w przepisie (w art. 913 § 2 k.c.); w treści art. 914 k.c. takiego ograniczenia podmiotowego natomiast nie wprowadził (stanowi w nim ogólnie o dożywotniku). Ponadto nie można pomijać tego, że w art. 914 k.c. ustawodawca jedynie dożywotnikowi przyznaje możliwość żądania zmiany dożywocia na dożywnię rentę w razie zaistnienia wskazanej w tym przepisie okoliczności, to jest zbycia przez zobowiązanego z tytułu umowy o dożywocie obciążonej tym dożywociem nieruchomości. Nabywca nieruchomości nie jest w tym zakresie ani uprawniony do występowania z takim żądaniem, ani nie został zastrzeżony wymóg jakiegokolwiek jego ustosunkowania się do takiego żądania podniesionego przez dożywotnika, a już zwłaszcza nie ma tu konieczności uzyskiwania jakiegokolwiek aprobaty lub formalnej zgody tego nabywcy. Nabywając nieruchomość obciążoną prawem dożywocia musi się on bowiem liczyć z tym, że spoczna na nim w związku z tym określone obowiązki, a także – wobec obowiązywania art. 914 k.c. – że dożywotnik będzie mógł z samego tylko tytułu uzyskania przez tego nabywcę prawa własności tej nieruchomości zażądać zamiany na rentę uprawnień przysługujących mu dotąd z tytułu umowy o dożywocie.

Z praktycznego punktu widzenia jako problematyczne na gruncie art. 914 k.c. może jawić się określenie momentu, do którego dożywotnik będzie uprawniony do wystąpienia z żądaniem zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę. Możliwość taka aktualizuje się w chwili przeniesienia własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na następnego nabywcę. Ustawodawca nie dookreślił jednak, jak długo od tego momentu dożywotnik może skorzystać z uprawnienia danego mu przez wspomniany przepis. Precyzyjne określenie tego czasu nie jest możliwe. Zasadne wydaje się natomiast przyjęcie, że skoro uprawnienie dożywotnika z art. 914 k.c. aktualizuje się w wyniku zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia i zostało ono przyznane właśnie z uwagi na to zbycie, to możliwość realizacji tego uprawnienia uzależniona jest od bliższego związku, w tym również czasowego, pomiędzy przeniesieniem własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na następnego właściciela a wystąpieniem przez dożywotnika z żądaniem zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę. Jak się wydaje, nie można przy tym wymagać od dożywotnika podjęcia decyzji niezwłocznie po dowiedzeniu się przez niego o zbyciu nieruchomości obciążonej prawem dożywocia. Należy raczej, jeśli taka będzie jego wola, dać mu nawet możliwość przejścia na pewien czas na utrzymanie następnego nabywcy nieruchomości, tak, żeby dożywotnik miał możliwość oceny sposobu wykonywania obowiązków z tytułu dożywocia przez tego nabywcę, a przede wszystkim poznania go i dokonania świadomej oceny, czy jest w stanie funkcjonować w ramach stosunku dożywocia w jego dotychczasowym kształcie przy zmianie podmiotu zobowiązanego⁵⁷. Jednakże po upływie dłuższego czasu od chwili przeniesienia własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na następnego nabywcę, wyłączone jest występowanie przez dożywotnika z żądaniem na podstawie art. 914 k.c. – będzie tak po upływie takiego czasu, kiedy już nie sposób uznać, że żądanie przez dożywotnika zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę będzie pozostawać w związku z faktem zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia. Niemniej jednak będzie mieć on wówczas możliwość domagania się zamiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę na podstawie art. 913 § 1 k.c., jeżeli w czasie trwania stosunku dożywocia pomiędzy tym dożywotnikiem a dalszym nabywcą nieruchomości ukształtują się z jakichkolwiek przyczyn stosunki, które unie możliwiać im będą pozostawanie ze sobą w bezpośredniej styczności. Uprawnienie z art. 913 § 1 k.c. przysługuje zresztą dożywotnikowi także tuż po przeniesieniu własności nieruchomości obciążonej prawem dożywocia na następnego nabywcę, kiedy

⁵⁷ Podobnie Z. Policzkiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 110, która słusznie zauważa, że z samego faktu, iż po zbyciu nieruchomości na rzecz następnego nabywcy dożywotnik przeszedł na jego utrzymanie nie można domniemywać, że zgodził się on w ten sposób na niedokonywanie zamiany prawa dożywocia na rentę i wyłączać możliwości występowania przez niego z żądaniem z art. 914 k.c.

już z tym bezpośrednim nabywcą pozostaje w bezpośredniej styczności, a jednocześnie aktualna jest jeszcze możliwość wystąpienia z żądaniem zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę na podstawie art. 914 k.c. Uznać należy, że w takim przypadku występuje zbieg uprawnień z art. 913 § 1 k.c. i art. 914 k.c., a dokonanie wyboru pomiędzy nimi należy do dożywotnika⁵⁸.

Sąd, orzekając o zamianie prawa dożywocia na dożywotnią rentę powinien, zgodnie z art. 914 k.c., przyznać rentę odpowiadającą wartości tego prawa. W odniesieniu do określania wysokości tej renty oraz jej charakteru prawnego należy odesłać do uwag poczynionych powyżej w zakresie tej problematyki na tle art. 913 § 1 k.c., oczywiście przy uwzględnieniu specyfiki rozwiązań przyjętych na gruncie art. 914 k.c., w tym tego, że w przypadku zastosowania tego ostatniego przepisu zamianie na rentę zawsze podlegać będzie całe prawo dożywocia, a więc wszystkie składające się na nie uprawnienia przysługujące danemu dożywotnikowi i nie jest tu możliwe orzeczenie w przedmiocie takiej zamiany obejmujące tylko niektóre z jego uprawnień.

4. Zamiana wszystkich lub niektórych uprawnień dożywotnika na rentę w drodze umowy

Zamiana wszystkich lub niektórych uprawnień dożywotnika na rentę może także nastąpić w drodze umowy. Umowa taka, zmieniająca pierwotną umowę o dożywocie, powinna być oczywiście zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c. w związku z art. 77 § 1 k.c.). W takim przypadku pojawia się jednak zagadnienie, czy taka zamiana uprawnień składających się na treść prawa dożywocia na rentę w drodze umowy następuje z takimi samymi skutkami jak zamiana orzeczona przez sąd. Pozwalałoby to przyjmować ciągłość stosunku dożywocia i stosować do renty zamiennej przepisy kodeksowe dotyczące dożywocia, w tym art. 910–912 k.c. Kontrowersje w tym zakresie mogą wynikać z tego, że strony umawiają się na to, iż zobowiązany będzie spełniał inne świadczenie w miejsce pierwotnie uzgodnionego, wobec czego należy rozważyć, czy nie mamy tu do czynienia z odnowieniem powodującym wygaśnięcie dotychczasowego zobowiązania (art. 506 k.c.). Jak się jednak wydaje w omawianym przypadku z reguły nie można mówić o odnowieniu. To ostatnie następuje bowiem wtedy, gdy dłużnik w celu umorzenia zobowiązania zobowiązuje się za zgodą wierzyciela spełnić inne świadczenie. W omawianej sytuacji natomiast celem dożywotnika i zobowiązanego nie jest doprowadzenie do wygaśnięcia dotychczas istniejącego zobowiązania, lecz wprost przeciwnie – utrzymanie go z wszystkimi jego cechami, przy dokonaniu jedynie modyfikacji co do rodzaju świadczenia w odniesieniu do niektórych bądź wszystkich

⁵⁸ Możliwość zbiegu tych uprawnień dopuszcza również Z. Radwański, *op. cit.*, s. 625.

świadczeń należnych do tej pory ze stosunku dożywocia⁵⁹. Brak jest tu zatem niezbędnej przesłanki odnowienia w postaci *animus novandi*, czyli zamiaru wygaszenia dawnego zobowiązania przez zaciągnięcie nowego. Strony bowiem w ramach łączącego je stosunku dożywocia dokonują jedynie zmiany jego treści, a pamiętać należy o tym, że zgodnie z art. 506 § 2 zdanie pierwsze k.c. w razie wątpliwości poczytuje się, że zmiana treści dotychczasowego zobowiązania nie stanowi odnowienia. Skoro tak, to z reguły uznać będzie trzeba, że mimo umówienia się przez strony co do zamiany wszystkich lub niektórych uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę utrzymany został między nimi stosunek dożywocia, a wspomniana renta zachowuje te wszystkie cechy prawa dożywocia, które da się pogodzić z charakterem świadczeń rentowych, w tym znajdują do niej zastosowanie art. 910-912 k.c. Zastrzeżenie, że sytuacja taka będzie miała miejsce „z reguły”, podyktowane jest tym, iż oczywiście w przypadku zawarcia przez strony takiej umowy trzeba zawsze raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). Zatem jeżeli w danym przypadku okaże się, że u stron występował jednak *animus novandi* i przez zawieraną umowę zamierzały one dokonać odnowienia, to należy uznać, że miało ono miejsce. Tym bardziej trzeba przyjąć skutki odnowienia, gdy strony wyraźnie zastrzegły to w umowie. Wówczas dojdzie do wygaśnięcia dotychczasowego stosunku dożywocia i powstania nowego zobowiązania, podlegającego już innej, dotyczącej go regulacji prawnej.

5. Renta przyznawana na podstawie art. 915 k.c.

Zgodnie z art. 915 k.c. przepisy art. 913 k.c. i art. 914 k.c. stosuje się odpowiednio do umów, przez które nabywca nieruchomości zobowiązał się, w celu zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania, do obciążenia nieruchomości użytkowaniem z ograniczeniem jego wykonywania do części nieruchomości⁶⁰. Tego rodzaju umowy, wobec tego, że nie odpowiadają wymogom określonym w art. 908 k.c., nie są uznawane za umowy o dożywocie⁶¹. Jednak ze względu na to, że umowy określone w art. 915 k.c. oraz umowy o dożywocie służą analogicznym celom w postaci zapewnienia zbywcy nieruchomości dożywotniego utrzymania, z mocy wyraźnej decyzji ustawodawcy do tych pierwszych umów znajdują zastosowanie art. 913 k.c. i art. 914 k.c. Zbywca nieruchomości, wobec którego jej nabywca zobowiązał się do obciążenia nieruchomości użytkowaniem z ograniczeniem jego wykonywania do części nieruchomości w celu za-

⁵⁹ Podobnie, jak się wydaje, Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *op. cit.*, s. 117.

⁶⁰ Zob. art. 253 § 2 k.c.

⁶¹ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 242; E. Skowrońska-Bocian, *op. cit.*, s. 817; J. Jezioro, *op. cit.*, s. 1614.

pewnienia temu zbywcy dożywotniego utrzymania, może więc żądać zamiany przysługujących mu uprawnień na świadczenia rentowe (art. 913 § 1 k.c. i art. 914 k.c.) bądź rozwiązania umowy (art. 913 § 2 k.c.), oczywiście w razie zajścia przesłanek określonych w tych przepisach, które to w odniesieniu do art. 913 § 1 k.c. i art. 914 k.c. zostały szczegółowo wcześniej omówione⁶².

⁶² Szerzej na temat zastosowania tych przepisów przy uwzględnieniu specyfiki umów wskazanych w art. 915 k.c. zob.: S. Dmowski, *op. cit.*, s. 776–777.