

KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI - UŻYTKOWANIE, SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA, DOŻYWCIE



adw. Jerzy Krotoski

Ograniczona ilość nieruchomości oraz ich wysokie ceny powodują, iż aktualne jest poszukiwanie sposobów korzystania z nieruchomości innych niż prawo własności, najem czy też dzierżawa. Alternatywne możliwości korzystania z nieruchomości gwarantują niektóre przepisy prawa rzeczowego oraz instytucja dożywocia. Szczególnie atrakcyjna jest służebność mieszkania oraz umowa dożywocia, które poza wymierną korzyścią finansową zapewniają uprawnionym godziwe warunki mieszkaniowe.

Obciążenie nieruchomości zobowiązaniowym prawem dożywocia bądź ograniczonym prawem rzeczowym w postaci użytkowania czy służebności przesyłu nie postaje bez wpływu na wartość rynkową nieruchomości. Przy szacowaniu wartości należy wziąć pod uwagę szereg czynników, mogących w istotny sposób kształtować cenę nieruchomości obciążonej takim prawem. Są to między innymi: dopuszczalność przeniesienia prawa na inną osobę, zakres ingerencji uprawnionego w prawo własności, terminowość prawa, sposób ujawnienia prawa oraz zakres ochrony prawa.



UŻYTKOWANIE

Charakterystyka, funkcje

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym o najszerszym zakresie uprawnień względem cudzej rzeczy. Prawo to spełnia przede wszystkim alimentacyjno – konsumpcyjną funkcję. Użytkowanie może zostać ustanowione na rzecz osób fizycznych oraz prawnych. Przedmiotem użytkowania może być zarówno rzecz ruchoma jak i nieruchomości.

Przy ustalaniu wartości nieruchomości obciążonej użytkowaniem należy wziąć pod uwagę przede wszystkim zakres użytkowania, który może być ograniczony np. do części nieruchomości bądź do pobierania określonych pożytków; zakres wzajemnych stosunków między stronami oraz wzajemne roszczenia np. roszczenie o zwrot poczynionych nakładów.

Źródło powstania

Podstawowym i najbardziej powszechnym sposobem ustanowienia użytkowania jest umowa zawarta pomiędzy właścicielem nieruchomości (dysponentem prawa), a użytkownikiem. Ustawodawca nie wymaga zachowania szczególnej formy umowy. Jednakże, gdy użytkowanie dotyczy nieruchomości, konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego w stosunku do oświadczenia właściciela nieruchomości, wymóg taki nie jest konieczny względem użytkownika. Zakres umowy użytkowania może być rozmaity, ale pośród elementów ją konstytuujących znaleźć się muszą *essentiali negotii* użytkowania tj. uprawnienie do używania rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Brak którejkolwiek z tych elementów wyklucza użytkowanie.

Niemożliwe jest ustanowienie użytkowania w drodze orzeczenia sądowego. Jednakże sąd na mocy art. 64 k.c. uprawniony jest do wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli właściciela nieruchomości, gdy ten zobowiązał się uprzednio do ustanowienia użytkowania na mocy innego stosunku prawnego np. umowy przyrzeczonej.

Użytkowanie może powstać także wskutek decyzji administracyjnej. Możliwość taką przewidują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, wówczas na mocy decyzji wywłaszczeniowej prawo własności doznaje ograniczenia, wskutek ustanowienia użytkowania. Są to jednak sytuacje występujące w praktyce rzadko, bowiem częściej na mocy decyzji wywłaszczeniowej dochodzi do ustanowienia służebności gruntowej.

Treść

Na treść użytkowania składa się prawo do używania rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Uprawnienia te muszą występować łącznie. Używanie oznacza korzystanie z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem oraz z celem użytkowania. Pożytki z rzeczy są to z kolei korzyści, które uzyskiwane są z rzeczy w toku normalnego korzystania. W myśl art. 53 k.c. *pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, z kolei pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.*

Zakres użytkowania jest szeroki, zbliżony do prawa własności, z tą jednak różnicą, iż użytkownik pozbawiony jest możliwości rozporządzania rzeczą. Prawo do zbycia czy też obciążenia rzeczy pozostaje na czas trwania użytkowania przy jej właścicielu.

Użytkowanie a dzierżawa

Zakres użytkowania jest tożsamy z dzierżawą. Dzierżawca, tak samo jak użytkownik, uprawniony jest do używania rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Zasadnicza różnica między nimi tkwi w sile oddziaływania tych praw na osoby trzecie. Użytkowanie skuteczne jest bowiem *erga omnes* tj. względem wszystkich innych osób, także niebędących stronami stosunku prawnego, natomiast dzierżawa wywołuje skutki prawne *inter partes* czyli tylko między stronami. Różna jest także funkcja spełniana przez każdą z tych instytucji, cel produkcyjny w przypadku dzierżawy i cel alimentacyjno-konsumpcyjny w przypadku użytkowania. Odmienne kształtuje się także czas trwania umowy, który w przypadku dzierżawy wynosi maksymalnie 30 lat, a przy użytkowaniu jest on nieograniczony.

Niezbywalność

Niezbywalność użytkowania związana jest z osobistym charakterem tego prawa. Oznacza ona przede wszystkim zakaz przeniesienia prawa na inną osobę, w szczególności w drodze umowy cywilnoprawnej, spadkobrania, egzekucji itp. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można znaleźć następującą definicję niezbywalności: *Niezbywalność użytkowania należy rozumieć jako ograniczenie w zakresie dotyczącym rozporządzeń tym prawem przez użytkownika. Użytkowanie ustanowione na rzecz użytkownika ma charakter osobisty, a ustanowione na rzecz osoby prawnej ma służyć ściśle określonym celom statutowym, ma więc charakter wyłączny. Dlatego dysponowanie tym prawem jest niedopuszczalne.* Niezbywalność użytkowania uzasadniona jest alimentacyjnym charakterem instytucji. Zasada niezbywalności użytkowania chroni także interesy właściciela rzeczy, szczególnie w kontekście użytkowania przez osoby fizyczne, dla których czas użytkowania może być w rzeczywistości bardzo długi. Niezbywalność użytkowania pozwala utrzymać właścicielowi kontrolę nad jego własnością poprzez wybór osoby uprawnionej, która posiada pożądane przez niego cechy. Niejednokrotnie właściciela i użytkownika łączą także inne stosunki prawne czy faktyczne, a z uwagi na możliwość długoterminowych rozwiązań niepożądana jest zmiana uprawnionej.

Niezbywalność użytkowania, nie stoi na przeszkodzie przeniesieniu uprawnień do wykonywania prawa na osobę trzecią. Użytkownik może swoje prawo wykonywać samodzielnie albo za pośrednictwem innych osób. Tezę tę potwierdza, ujęty przy służebnościach osobistych, zakaz przenoszenia uprawnień do ich wykonywania. Przyjąć należy, iż wyraźny zakaz w odniesieniu do służebności osobistych, nie wyklucza dopuszczalności przenoszenia uprawnień do wykonywania pozostałych ograniczonych praw rzeczowych. Przeniesienie uprawnień nie powoduje wygaśnięcia użytkowania ani też jego ograniczenia względem właściciela nieruchomości, rodzi ono wyłącznie stosunek zobowiązaniowy między użytkownikiem, a osobą trzecią. W praktyce najczęściej przenosi się uprawnienia do wykonywania praw na członków rodziny, najemców, dostawców itp.

Czas trwania

Ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie ograniczeń czasowych w stosunku do instytucji użytkowania. Strony mogą zdecydować samodzielnie o czasie trwania łączącego je stosunku prawnego, kształtując użytkowanie jako terminowe lub bezterminowe prawo. Jednakże w stosunku do użytkowania przez osoby fizyczne wprowadzone zostało szczególne uregulowanie. Zgodnie z art. 266 k.c. *Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią.* Zasada ta obowiązuje zarówno względem użytkowania ustanowionego na czas oznaczony jak i nieoznaczony. Nie ma zatem znaczenia na jaki długi okres czasu prawo to zostało ustanowione, ani czy nadszedł określony termin końcowy. Wygaśnięcie ono zawsze najpóźniej w chwili śmierci osoby uprawnionej. Taka koncepcja wydaje się być uzasadniona z uwagi na niezbywalny charakter użytkowania oraz cel jakiego prawo to ma służyć.



Odpłatność

Również w kwestii odpłatności użytkowania ustawodawca nie zabrał głosu. Kwestię tę powinna regulować umowa. W zależności od jej postanowień użytkowanie może mieć charakter odpłatny bądź nieodpłatny. W praktyce często funkcjonuje podział na darmowe użytkowanie przez osoby fizyczne i odpłatne użytkowanie przez pozostałe podmioty.

Rodzaje użytkowania

Możemy wyodrębnić kilka rodzajów użytkowania: użytkowanie przez osoby fizyczne, użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne oraz inne wypadki użytkowania. Do innych wypadków użytkowania zaliczyć możemy użytkowanie, które przewidują inne niż kodeks cywilny ustawy np.: użytkowanie górnicze, użytkowanie rodzinnych ogródków działkowych, trwałe zarząd oraz timesharing. Na potrzeby niniejszego opracowania przybliżone zostanie użytkowanie przez osoby fizyczne oraz timesharing.

- Użytkowanie przez osoby fizyczne – jest najpowszechniejszym rodzajem użytkowania, które najpełniej realizuje alimentacyjny charakter instytucji. Użytkowanie to najczęściej występuje w stosunkach rodzinnych na obszarach wiejskich. Ustanawiane jest częstokroć na rzecz osób starszych. Ustawodawca wprowadził szereg restrykcyjnych regulacji względem użytkowania przysługującego osobom fizycznym, dotyczą one między innymi treści użytkowania oraz terminu. Najistotniejszy jest wprowadzony przez prawodawcę zakaz zmiany substancji rzeczy oraz jej przeznaczenia. Bez wątplenia zakazy te służą ochronie interesów właściciela oraz zmierzają do zachowania przedmiotu użytkowania w niezmienionym stanie. Zakaz zmiany substancji rzeczy zapobiega pogorszeniu jej stanu. Użytkownik, będący osobą fizyczną, ma przez ustawodawcę z góry narzucony, dość ograniczony sposób korzystania z rzeczy. Kolejne ograniczenie, ujęte zostało w art. 269 k.c., w myśl którego właściciel nieruchomości może zażądać od użytkownika zabezpieczenia. Choć ustawa nie wspomina nic na temat formy zabezpieczenia, przyjmuje się, iż najczęściej chodzi o zabezpieczenie w formie pieniężnej. Ma ono służyć właścicielowi jako zabezpieczenie ewentualnych roz-

czeń odszkodowawczych z tytułu uszkodzenia rzeczy wskutek nieprawidłowego wykonywania użytkownika. Odmienny w stosunku do zasad ogólnych jest także termin wygaśnięcia użytkownika. Jest to chwila śmierci osoby fizycznej.

- Timesharing – jest to stosunkowo nowa instytucja zaliczana do grona ograniczonych praw rzeczowych. Do niedawna timesharing uregulowany był w art. 270 1 k.c. Z dniem 16 marca 2012 roku wejdzie w życie ustawa o timeshare zawierająca szereg odrębnych i autonomicznych regulacji. Timesharing oznacza prawo do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie. Zgodnie z art. 2 wspomnianej wyżej ustawy: *przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument, odpłatnie, nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok.* Zgodnie z przytoczoną powyżej definicją, do ustanowienia timeshare konieczne jest zawarcie umowy. Ustawa wymaga dla niej zachowania formy pisemnej. Timeshare adresowany jest wyłącznie do osób fizycznych. Osobą uprawnioną z umowy jest konsument zawierający umowę z przedsiębiorcą. W umowie timeshare można ustanowić na rzecz konsumenta prawo użytkownika. Wtedy timeshare wywołuje skutki o charakterze rzeczowym. W przeciwnym razie stosunek prawny ma charakter wyłącznie obligacyjny. Timeshare, pomimo iż należy do grona ograniczonych praw rzeczowych jest momentami ich zupełnym zaprzeczeniem. Timeshare w przeciwieństwie do użytkownika jest bowiem prawem zbywalnym, dziedzicznym oraz podlegającym egzekucji. Odmiennie niż przy klasycznym użytkowaniu niewykonywanie prawa przez okres 10 lat nie powoduje jego wygaśnięcia. Ustawodawca ukształtował timeshare jako prawo odpłatne i terminowe – zawarte na okres dłuższy niż 1 rok.

ŚLUŻEBNOŚĆ OSOBISTA

Charakterystyka, funkcje

Śluzebność osobista należy do zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Jest prawem podmiotowym związanym ściśle z oznaczoną osobą fizyczną. Osobisty charakter prawa wyznacza alimentacyjny cel instytucji – zaspakajanie indywidualnych potrzeb uprawnionego. Niedopuszczalne jest ustanowienie sluzebności na rzecz każdego właściciela nieruchomości.

Przy obliczaniu wartości nieruchomości obciążonej sluzebnością osobistą należy wciąć pod uwagę między innymi: rodzaj sluzebności; czas, w którym właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony dochodu z lokalu obciążonego sluzebnością; ewentualny czynsz, który mógłby zostać uzyskany z najmy lokalu, gdy nie był obciążony sluzebnością, wiek osoby uprawnionej oraz przypuszczalny czas trwania jej życia.

Źródło powstania

Najczęstszym, a zaraz najbardziej pożądanym sposobem ustanowienia sluzebności osobistej jest umowa stron. Umowa ta może być autonomiczna albo wynikać z innego stosunku prawnego np. umowy dożywocia, darowizny itp. Dla skuteczności umowy, oświadczenie właściciela nieruchomości musi mieć formę aktu notarialnego. Wymóg ten nie dotyczy uprawnionego, którego oświadczenie może mieć dowolną formę.

Możliwe jest ustanowienie sluzebności osobistej mocą orzeczenia sądu w następujących sytuacjach:

- ustanowienie sluzebności drogi koniecznej,
- zniesienie współwłasności,
- dział spadku,
- podział majątku wspólnego,
- żądanie uprawnionego z tytułu umowy przyrzeczonej.

Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, możliwe jest ustanowienie sluzebności osobistych na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich, jeżeli wskutek wywłaszczenia mogą wystąpić dla nich szkody lub niedogodności. Ustanowienie sluzebności następuje wtedy mocą decyzji administracyjnej.

Treść

Śluzebność osobista polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada sluzebności gruntowej. Według art. 285 § 1 k.c. sluzebność gruntowa polega na tym, iż: *nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władającej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności.* Inaczej mówiąc, sluzebność gruntowa to prawo ustanowione na nieruchomości obciążonej na rzecz każdego właściciela nieruchomości władającej, w celu zwiększenia jej użyteczności. Każdorazowo, strony ustanawiając sluzebność gruntową powinny określić dokładnie treść i zakres korzystania z nieruchomości. **Śluzebności upoważniają bowiem do korzystania z rzeczy tylko i wyłącznie w oznaczonym zakresie.** W sytuacji, gdy umowa nie zawiera danych dotyczących zakresu sluzebności lub sposobu jej wykonywania albo też dane te sformułowane są w sposób niejasny – treść sluzebności determinują osobiste potrzeby uprawnionego, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego i miejscowych zwyczajów.

Fakt, iż treść sluzebności osobistej podyktowana jest treścią sluzebności gruntowej oznacza, że sluzebność osobista może zostać ustanowiona wtedy, gdy na gruncie przepisów prawa rzeczowego możliwe jest ustanowienie analogicznej sluzebności gruntowej. Ustanawiając sluzebność osobistą,



wierne odzwierciedlenie powołanej powyżej zasady może napotkać trudności np. w odniesieniu do służebności mieszania, która z oczywistych przyczyn nie znajdzie swojego odpowiednika pośród służebności gruntowych.

Zmiana treści - renta

W normalnych warunkach, gdy wykonywanie prawa przez osobę uprawnioną jest zgodne z umową, właściciel nieruchomości nie ma możliwości zmiany treści służebności osobistej wbrew woli tej osoby. W sytuacjach wyjątkowych, gdy uprawniony korzysta ze swojego prawa w sposób nieprawidłowy, a zachowanie to jest dla właściciela nieruchomości nad wyraz uciążliwe, dopuszczalna jest zmiana służebności osobistej na rentę. Uprawnienie takie przysługuje właścicielowi nieruchomości na podstawie art. 303 k.c., zgodnie z którym: *Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę.* Przez rażące uchybienia uprawnionego rozumieć należy takie zachowania, które w sposób nieuzasadniony naruszają lub zagrażają interesom majątkowym właściciela nieruchomości. Uchybienia te muszą mieć charakter ciągły oraz w sposób rażący wykraczać poza ramy wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego.

Przez rentę należy rozumieć zamienne, okresowe świadczenie rentowe, odpowiadające wartości prawa służebności w identycznych okresach czasu. Przy uwzględnieniu żądania właściciela pojawia się jednak problem wysokości takiej renty. Przede wszystkim wysokość renty powinna uwzględniać interesy obu stron oraz wartość i rodzaj służebności osobistej. Renta powinna także uwzględniać utracone przez uprawnionego korzyści. Może ona mieć w dalszym ciągu charakter alimentacyjny i służyć zaspokojeniu potrzeb dotąd uprawnionego. Z chwilą zmiany służebności na rentę służebność wygasa.

Zmiana treści – ważna przyczyna gospodarcza

Zmiana treści służebności osobistej możliwa jest także na podstawie odpowiedniego stosowania art. 291 k.c., zgodnie z którym: *Jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna*

potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej. Zasadniczą przesłanką umożliwiającą powołanie się na tenże przepis jest ważna potrzeba gospodarcza, którą określić można jako: „potrzebę, która w sposób istotny wpływa na stosunki prawne i gospodarcze wiążące właściciela nieruchomości obciążonej z osobami trzecimi albo takie, które mają powstać w przyszłości i uzasadniać priorytet interesu ekonomicznego właściciela nad interesem mającego odpowiednią służebność gruntową.” Każdorazowo, ocena powinna odnosić się do konkretnego stanu faktycznego i dotyczyć zobiektywizowanych kryteriów. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności następuje za wynagrodzeniem. Ustawodawca pominął wskazówki dotyczące ustalenia wysokości takiego wynagrodzenia. Powinno ono uwzględniać rodzaj i rozmiar uszczerbku, jaki żądana zmiana spowodowała dla właściciela nieruchomości władnącej. Wynagrodzenie powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego, wyjątkowo może być rozłożone na raty.

Niezbywalność

Służebność osobista, tak jak opisane w pierwszej części użytkowanie, jest niezbywalna. Zasadniczo, wskazane w tamtej części opracowania cechy niezbywalności można z powodzeniem przenieść na grunt służebności osobistej, z tą jednak różnicą, iż do służebności osobistych ustawodawca wprowadził wyraźny zakaz przenoszenia uprawnień do ich wykonywania. Oznacza to, iż uprawniony z służebności osobistej nie ma możliwości zawarcia umowy obligacyjnej, której przedmiotem byłoby korzystanie z nieruchomości przez osobę trzecią. Umowa taka powinna być uznana za bezwzględnie nieważną.

Czas trwania

Tak jak w przypadku użytkowania przepisy nie regulują kwestii terminowości służebności osobistych. Strony mogą w umowie uregulować tę kwestię dowolnie. Służebność osobista, podobnie jak użytkowanie, wygasa najpóźniej z chwilą śmierci osoby uprawnionej.

Odpłatność

Zagadnienie odpłatności służebności osobistych pozostawione zostało swobodnej regulacji stron. Z uwagi na charakter tej instytucji oraz rozpowszechnione stosowanie w stosunkach rodzinnych, w praktyce służebność ta jest bezpłatna.

Rodzaje służebności

Najpopularniejszą służebnością osobistą występującą obecnie w stosunkach cywilnych jest służebność mieszkania. Ustawodawca uregulował odrębnie niektóre kwestie związane z tą służebnością. Pierwsza różnica ujawnia się w odniesieniu do podmiotów mogących, poza osobą uprawnioną, korzystać z służebności. Zgodnie z art. 301 k.c. *Mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletniości.* Jest to odstępstwo od ogólnej zasady zakazu przenoszenia uprawnień do wykonywania służebności osobistych.

Co do zasady, służebność mieszkania tak jak pozostałe służebności osobiste jest niezbywalna i wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego. Jednakże strony mogą umówić się, iż po śmierci uprawnionego służebność mieszkania będzie przysługiwała jego najbliższym: dzieciom, rodzicom oraz małżonkowi. Ustawodawca zadbał tutaj o potrzeby mieszkaniowe domowników uprawnionego, zezwalając na możliwość sukcesji singularnej służebności mieszkania.



DOŻYWCIE

Charakterystyka, funkcje

Kolejną możliwość korzystania z nieruchomości przewiduje umowa dożywocia. Jest ona stosunkiem zobowiązaniowym, uregulowanym w księdze III kodeksu cywilnego. Prawo dożywocia jest prawem majątkowym o charakterze osobistym. Wykazuje ono wiele podobieństw do użytkowania i służebności osobistych. Głównym celem umowy dożywocia jest zapewnienie egzystencji osobie uprawnionej poprzez dożywnie jej utrzymanie. Podstawową funkcją dożywocia jest zatem funkcja alimentacyjna. Więzy jakie kreuje umowa dożywocia pomiędzy stronami przypominają stosunki alimentacyjne określone w ustawie. Mimo podobieństw nie można jednak postawić pomiędzy nimi znaku równości.

Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej prawem dożywocia należy wziąć pod uwagę między innymi: wiek osoby uprawnionej oraz przypuszczalny czas trwania jej życia; wartość powtarzających się świadczeń na rzecz dożywnika; koszty pogrzebu i pochówku zgodnie ze zwyczajem miejscowym; czas, w którym właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony dochodu z lokalu obciążonego dożywniem; ewentualny czynsz, który mógłby zostać uzyskany z najmy lokalu, gdy nie był obciążony dożywniem; okoliczność ustanowienia prawa dożywocia na rzecz osób bliskich zbywcy nieruchomości, możliwość zmiany dożywocia na rentę.

Źródło powstania

Jedynym sposobem powstania stosunku dożywocia jest umowa. Strony mają swobodę uregulowania stosunku prawnego zgodnie ze swoją wolą, zasada swobody umów nie doznaje w tym przypadku żadnych istotnych ograniczeń. Ustawa nie przewiduje dla umowy dożywocia szczególnej formy, jednakże z uwagi na fakt, iż umowa dotyczy przeniesienia własności nieruchomości powinna ona zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Po stronie uprawnionego występuje tylko i wyłącznie osoba fizyczna, którą jest zbywca nieruchomości albo osoba mu bliska. Ustawa nie precyzuje pojęcia bliskiej osoby, dlatego każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie.

Treść

Zgodnie z ustawą nabywca w zmian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiązany jest zapewnić zbywcy dożywnie utrzymanie. Jednakże ostateczną treść dożywocia określa zawarta pomiędzy stronami umowa. Dopiero, gdy strony nie określą jej treści, zastosowanie znajduje art. 908 k.c., zgodnie z którym nabywca powinien: *w braku odmiennnej umowy, przyjąć 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*. Uregulowanie ustawowe kreuje między stronami bardzo bliskie, zacieśnione stosunki, które wskazują na alimentacyjny charakter umowy dożywocia. Przepis ten może być również wskazówką dla stron. Poza szerokim zakresem świadczeń wynikających z istoty dożywocia, nabywca może ustanowić na rzecz zbywcy także: użytkowanie, służebność mieszkania, inną służebność osobistą oraz prawo do powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku. Wówczas uprawnienia te stają się treścią stosunku dożywocia.

Zmiana treści - renta

Art. 913 k.c. gwarantuje stronom uprawnienie do żądania sądowej zmiany prawa dożywocia na dożywnią rentę. Do żądania takiej zmiany uprawniona jest każda ze stron, jeżeli dalsze pozostawanie w bezpośredniej styczności jest nader utrudnione lub całkowicie niemożliwe. Ustawodawca wziął pod uwagę, iż bliska relacja panująca pomiędzy stronami, często osadzona we wspólnocie domowej, może prowadzić do sytuacji konfliktowych, które uniemożliwiają wspólne funkcjonowanie stron. Bez znaczenia są przy tym przyczyny konfliktu.

Strony mogą żądać zmiany wszystkich lub niektórych tylko świadczeń składających się na prawo dożywocia.

Przepisy nie odnoszą się natomiast do kwestii wysokości renty. Sąd powinien wziąć pod uwagę wartość świadczeń przysługujących dożywnikowi dotychczas, a które ulegną zmianie na rentę. W wyjątkowych okolicznościach sąd może uwzględnić ciężką sytuację majątkową zobowiązanego i uzyskiwanie dochodów przez uprawnionego z innych źródeł.

W sytuacjach szczególnie wyjątkowych, na żądanie każdej ze stron sąd może orzec o rozwiązaniu umowy dożywocia. Te wyjątkowe wypadki muszą charakteryzować się dużą intensywnością i uporczywością dla stron. Przyczyną taką, może być fakt, iż zobowiązany z umowy dożywocia porzucił nieruchomość bez zamiaru powrotu, pozostawiając dożywnika bez środków utrzymania. Rozwiązanie umowy celowe jest także wtedy, gdy zmiana dożywocia na rentę nie prowadzi do osiągnięcia należytego rezultatu.

Niezbywalność

Prawo dożywocia, tak jak użytkowanie oraz służebność osobista, jest niezbywalne. Wynika to z istoty prawa dożywocia oraz z charakteru świadczeń, które przysługują tylko i wyłącznie dożywnikowi. Zakaz rozporządzania prawem dożywocia dotyczy zarówno prawa dożywocia w całości, jak i poszczególnych świadczeń, składających się na jego treść. Z uwagi na osobisty charakter niemożliwe jest również przeniesienie uprawnień do wykonywania prawa dożywocia na osobę trzecią. Prawo to jest także niedziedziczne i nie podlega egzekucji.

Zbycie nieruchomości

Obciążenie nieruchomości prawem dożywocia nie pozbawia właściciela nieruchomości możliwości rozporządzenia nią. Właściciel nieruchomości może ją dowolnie obciążyć innymi prawami, np. użytkowaniem, hipoteką. Właściciel może także przenieść prawo własności na inną osobę. Zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nie jest uzależniona od wyrażenia przez dożywnika zgody. Obowiązki związane z prawem dożywocia przechodzą na każdorazowego właściciela nieruchomości, bowiem prawo dożywocia obciąża nieruchomość ze skutkiem bezwzględnym *erga omnes*. Nabywca nieruchomości staje się z mocy prawa podmiotem obowiązków odpowiadających prawu dożywocia. Nabywca ponosi osobistą odpowiedzialność za świadczenia objęte prawem dożywocia, jednakże tylko za te, które stały się wymagalne po dacie nabycia własności. Za świadczenia, które stały się wymagalne przed zbyciem nieruchomości odpowiedzialność ponosi zbywca.

Zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, a w konsekwencji zmiana osoby właściciela może być dla dożywnika trudne do zaakceptowania.

Z uwagi na szczególnie bliskie stosunki łączące strony umowy dożywocia, dożywotnik może w przypadku zbycia nieruchomości żądać zmiany prawa dożywocia na dożywnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa. Roszczenie dożywotnika nie jest uzależnione od wystąpienia żadnych innych przesłanek, wystarczające jest samo zbycie nieruchomości. Ustalanie wartości prawa dożywocia i wysokości renty odbywa się na zasadach obowiązujących przy zmianie dożywocia na rentę w świetle art. 913 § 1 k.c., o czym mowa powyżej.

Czas trwania

Umowa dożywocia, jak sama nazwa wskazuje, ustanawiana jest na rzecz uprawnionego dożywotnio. Okres jej trwania uzależniony jest zatem od długości życia uprawnionego.

Odpłatność

Umowa o dożywocie ma charakter odpłatny. W zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązany jest do ponoszenia ekwiwalentu w postaci dożywniego dostarczania środków utrzymania uprawnionemu.

PODSUMOWANIE

Podobieństwa i różnice

Cechą, która pozawala na umieszczenie użytkownika, służebności osobistej oraz umowy dożywocia w jednej kategorii jest osobisty charakter tych praw oraz ich alimentacyjna funkcja. Wszystkie trzy instytucje mają na celu zapewnić realizację osobistych, materialnych potrzeb osoby uprawnionej. Z uwagi na ściśle związane prawa z uprawnionym, zasadniczo nie jest możliwe przeniesienie wykonywania uprawnień na osobę trzecią. Sytuacja taka dopuszczalna jest jedynie w przypadku użytkownika. Użytkowanie wykazuje bowiem najmniejszy stopień nierozdzielności praw z osobą uprawnioną w stosunku do dwóch pozostałych.

Kolejnym wspólnym mianownikiem jest niezbywalność i niedziedziczność cechująca wszystkie trzy kategorie umówionych praw. Wszystkie instytucje umożliwiają korzystanie z nieruchomości, które adresowane jest wyłącznie do osób fizycznych. Jednakże przy użytkowaniu przymiot uprawnionego może przysługiwać także osobie prawnej. Przedmiotem umowy dożywocia jak i służebności osobistej może być tylko i wyłącznie nieruchomość. Użytkowanie gwarantuje ponadto możliwość obciążenia rzeczy ruchomej.

Użytkowanie i służebność osobista należą do zamkniętego kręgu ograniczonych praw rzeczowych, z kolei umowa dożywocia jest stosunkiem zobowiązaniowym. Dożywocie zapewnia uprawnionemu najszerszy zakres świadczeń, częstokroć użytkowanie bądź służebność osobista składają się na jego treść.

Wszystkie omawiane sposoby korzystania z nieruchomości podlegają wpisowi do ksiąg wieczystych. Wpis prawa ujęty jest w dziale III księgi wieczystej – ograniczenia i roszczenia. Zgodnie z art. 32 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa. Również dożywocie, jako prawo osobiste, podlega ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej. Dodatkowo, przeciwko nieujawnionemu prawu dożywocia nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, iż nabywca nieruchomości nie może skutecznie uchylić się od wykonywania świadczeń do, których uprawniony jest dożywotnik, pomimo, iż prawo dożywocia nie widnieje w księdze wieczystej. Zapis ten, gwarantuje dożywnikowi dodatkową ochronę w porównaniu do ograniczonych praw rzeczowych.

Korzyści i zagrożenia

Prawo własności nieruchomości, ograniczone czy to prawem rzeczowym czy umową dożywocia, nie pozostaje bez

wpływu na możliwość skutecznego rozporządzenia nieruchomością. Możliwość taka oczywiście istnieje, jednakże należy liczyć się z tym, iż wraz z nieruchomością na nabywcę przechodzi „obciążenie”. Ograniczenie to może skutecznie odstraszać potencjalnych zainteresowanych. Z tego względu nieruchomości, na których ustanowione są tego typu prawa wykazują mniejszą przydatność gospodarczą niż nieruchomości wolne od takich obciążeń. Przedkłada się to również na wartość nieruchomości, która ulega obniżeniu.

Kształtowanie treści użytkownika jak i służebności osobistej, z uwagi na ich przynależność do praw rzeczowych, jest istotnie ograniczone. Treść tych praw określona jest ustawowo, a stronom przysługuje tylko niewielki zakres autonomii podczas kształtowania stosunku prawnego. Sprawa przedstawia się całkowicie odmiennie w odniesieniu do prawa dożywocia. Wola stron jest tutaj nieskrępowana, a zasada swobody umów znajduje zastosowanie w szerokim zakresie. Prawo to jest, w tym kontekście najbardziej atrakcyjne, gwarantuje bowiem stronom największą swobodę uregulowania treści stosunku prawnego.

Użytkowanie, służebność osobista oraz dożywocie jako prawa niezbywalne, na mocy art. 831 kpc nie podlegają egzekucji. Wyłączenie tych praw spod egzekucji jest zrozumiałe z uwagi na ich zasadniczą funkcję, polegającą na zapewnieniu podstawowych potrzeb życiowych uprawnionego. Możliwość egzekucji praw, które z natury rzeczy mają zapewniać podstawową egzystencję, byłaby niecelowa.

Podsumowując, szukając najodpowiedniejszego sposobu korzystania z nieruchomości, zainteresowane strony powinny każdorazowo rozważyć wszelkie płynące z zawartej umowy korzyści, jak i realne zagrożenia. Obowiązujące prawo przewiduje szeroki wachlarz rozmaitych rozwiązań korzystnych z punktu widzenia uprawnionego, zapewniających jednocześnie bezpieczeństwo prawne zobowiązanemu.

Bibliografia:

1. Gniewek Edward (red.), *System Prawa Prywatnego*, Warszawa 2005, C.H. Beck,
2. Golba Zdzisław, *Służebności gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu*, Warszawa 2011, Lexis Nexis,
3. Niezbiecka Elżbieta, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego, System Informacji Prawnej Lex*,
4. Pietrzykowski Krzysztof (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Warszawa 2011, C.H. Beck
5. Ziemianin Bronisław, Katarzyna Anna Dadańska, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, LEX a Wolters Kluwer business.