

Kilka lat temu w drodze aktu notarialnego (na podstawie umowy dożywocia) przenieśliem na syna własność lokalu mieszkalnego. Od roku syn jest w związku z nową partnerką, która wymusza na nim „pozbycie się” mnie z mieszkania. Pomiędzy mną a synem dochodzi do częstych kłótni na tym tle. Co mogę zrobić w tej sprawie? Nie chcę cię wyprowadzać, nie mam innego miejsca do zamieszkania.

Celem umowy dożywocia jest zapewnienie, najczęściej osobie starszej, utrzymania i opieki w zamian za przeniesienie własności nieruchomości (np. mieszkania lub domu) na drugą stronę umowy (tj. zobowiązaną do zapewnienia dożywnikowi godnej i spokojnej starości).

Zgodnie z art. 908 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmienniej 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.

Umowa zawierana jest na czas określony, tj. do śmierci dożywnika. Prawo dożywocia jest niezbywalne.

Niekiedy pomiędzy stronami umowy powstają konflikty tak silne, iż oczekiwanie od nich, że będą pozostawać ze sobą w bliskiej styczności i wywiązywać się z obowiązków umownych, jest nierealne. W takiej sytuacji, każda ze stron może żądać, aby sąd zamienił uprawnienia objęte treścią umowy dożywocia na odpowiednią dożywnią rentę (art. 913 § 1 k.c.). Wyjątkowo, sąd może także na żądanie jednej ze stron, jeżeli dożywnik jest zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie (art. 913 § 2 k.c.).

Co do zasady, za uznaniem "wyjątkowości sytuacji" przejawia szczególnie naganne zachowanie zobowiązanego, krzywdzenie dożywnika, agresja i zła wola, działanie celowo nakierowane na poniżenie dożywnika, chęć szczególnego dokuczenia mu czy naruszenia jego godności (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 grudnia 2015 r., I ACa 1667/15, LEX nr 1966332).

Wypadek wyjątkowy ma miejsce wtedy, gdy dochodzi do krzywdzenia dożywnika i złej woli nabywcy nieruchomości. Wyjątkowość wypadku może zachodzić także np. w razie naruszenia nietykalności cielesnej dożywnika czy popełniania wobec niego innych czynów karalnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2017 r., I ACa 59/17, LEX nr 2418156).

Z kolei, Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 1 grudnia 2017 r. (I ACa 548/17, LEX nr 2415285) uznał, iż jeżeli zobowiązany z umowy dożywocia porzuca nieruchomość bez zamiaru powrotu, pozostawiając dożywnika bez opieki i bez umownych świadczeń, a nie ma przy tym szans na spłatę renty w razie zamiany na nią dożywocia, ma miejsce wyjątkowy wypadek uzasadniający rozwiązanie umowy dożywocia.

Sąd, rozważając rozwiązanie umowy o dożywocie, każdorazowo ocenia, czy występują ustawowe przesłanki z art. 913 k.c. oraz rozważa interes obu stron umowy.

Autor: adw. Aleksandra Gaffke

