



Komisja Krajowa  
80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 24  
tel. 58/ 308-4480, fax /58 308-4219  
sekprez@solidarnosc.org.pl

Gdańsk, 2014.08.01

L.dz. PBE/48623/1187/14

**Szanowny Pan**  
**Mariusz Haładaj**  
**Posekretarz Stanu**  
**Ministerstwo Gospodarki**

Działając z upoważnienia Prezydium KK NSZZ „Solidarność” z dnia 30 lipca 2014 przedstawiam opinię do projektu ustawy Ministerstwa Gospodarki *o dożywotnim świadczeniu pieniężnym* z dnia 26.06.2014r.

Przedstawiony projekt zasługuje na pozytywną ocenę, biorąc pod uwagę cel zaproponowanych rozwiązań prawnych, jakim jest ukształtowanie stosunków pomiędzy świadczeniodawcami, a świadczeniobiorcami w taki sposób, aby zabezpieczały odpowiednio interesy świadczeniobiorców będących „słabszą” stroną umowy.

Uzasadnionym jest, co zostało podkreślone w Decyzji Prezydium KK *do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, aby prace nad obydwoma projektami odbywały się równocześnie.

Podzielić należy stanowisko wyrażone w uzasadnieniu do projektu, że kodeksowa umowa dożywocia nie powinna stanowić podstawy prawnej do wykonywania działalności gospodarczej w zakresie umów dożywocia.

W wyniku analizy zaproponowanych rozwiązań szczegółowych wnoszę następujące uwagi oraz wątpliwości:

1. Art. 3 ust. 1 zawiera wskazanie, na podstawie jakich zmiennych ustalana jest wysokość okresowych świadczeń pieniężnych. Są to: rynkowa wartość nieruchomości i wskaźnik średniego dalszego trwania życia ogłaszanego przez GUS. Natomiast

art. 15 ust. 2 zawiera wskazanie, iż wysokość okresowych świadczeń ustalana jest w sposób, o którym mowa w art. 3. Przepis art. 3 nie zawiera jednak regulacji wskazujących na sposób ustalenia wysokości świadczenia, a jedynie wskazanie zmiennych branych pod uwagę przy ustalaniu wysokości świadczenia. Z tego powodu uzasadnione jest wprowadzenie regulacji precyzującej, iż świadczenie okresowe stanowi iloraz wartości rynkowej nieruchomości i wskaźnika średniego dalszego trwania życia ogłaszanego przez GUS.

2. W Art. 19 ust. 1 projektu uregulowane jest ograniczenie w obrocie nieruchomościami stanowiącymi przedmiot umowy o dożywotnie świadczenie. Podmiotami na rzecz których możliwe będzie przeniesienie własności nieruchomości mogą być wyłącznie podmioty posiadające zezwolenie KNF na prowadzenie działalności w zakresie zawierania umów o dożywotnie świadczenie pieniężne. W uzasadnieniu projektodawca wskazuje, iż mechanizm uregulowany w art. 19 projektu ma stanowić zagwarantowanie świadczeniobiorcy pewność wypłaty świadczeń w przypadku zmian własnościowych w zakresie prawa do nieruchomości. Należy jednak podkreślić, iż przepis w proponowanym brzmieniu nie zawiera klauzuli czasowej ograniczającej w czasie, do okresu trwania umowy o dożywotnie świadczenie, zakazu przenoszenia własności nieruchomości na inne podmioty, niż wskazane w przepisie pod rygorem nieważności umowy przenoszącej własność. Oznaczałoby to, iż świadczeniodawca również po ustaniu umowy o dożywotnie świadczenie z powodu śmierci świadczeniobiorcy nie będzie mógł przenieść własności nieruchomości na inny podmiot niż ten wskazany w przepisie, gdyż umowa taka byłaby nieważna. Tym samym nie będzie mógł upłynnić skumulowanych w wartości nieruchomości aktywów. Jest to zbyt daleko idące ograniczenie prawa własności nieznajdujące uzasadnienia o ochronie praw słabszej strony umowy, jak ma to miejsce podczas trwania umowy o dożywotnie świadczenie. Należy wskazać, iż prawa i obowiązki obu stron umowy o dożywotnie świadczenie powinny być wyważone z zastrzeżeniem dodatkowej ochrony słabszej strony umowy - świadczeniobiorcy. Nadmierne i nieuzasadnione ograniczanie prawa dysponowania przez świadczeniodawcę nieruchomością po ustaniu umowy o dożywotnie świadczenie może przyczynić się do tego, że potencjalni świadczeniodawcy nie będą zainteresowani zawieraniem tego typu umów.

3. Art. 17 ust. 1 projektu nakłada na świadczeniodawcę obowiązek m.in. terminowego uiszczania podatków i czynszu związanego z korzystaniem z nieruchomości. Projekt nie zawiera jednak żadnych wskazówek, jakie wydatki należy rozumieć pod wyrażeniem „czynsz”. W przepisach brak jego definicji, natomiast art. 659 ust. 1 k.c. wskazuje, iż czynsz jest opłatą ponoszona przez najemcę na rzecz wynajmującego z tytułu oddania najemcy przez wynajmującego rzeczy do używania. Zatem podstawą w zakresie ustalania wysokości czynszu jest wola stron. Oznacza to, że strony same ustalają jego wysokość w toku wspólnych negocjacji. Wysokość czynszu nierzadko zależy od umiejętności trafnej argumentacji i stanowczego prowadzenia rokowań. Pomocnym przy ustalaniu jakie elementy mieszczą się w pojęciu czynszu może być przepis art. 7. ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, który wskazuje, iż w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności: położenia budynku, położenia lokalu w budynku, wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, ogólnego stanu technicznego budynku. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zawiera również pojęcia tożsame z czynszem (art. 2 pkt. 8 i 8a). Są to: opłaty niezależne od właściciela (wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu) – czyli opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych oraz wydatki związane z utrzymaniem lokalu – czyli wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, inne, o ile wynikają z umowy. Podkreślić należy, iż w niektórych przypadkach świadczeniobiorcy nie będą ponosili czynszu rozumianego w sposób wskazany w art. 7 ustawy o ochronie lokatorów (...), ale będą ponosili koszty związane z zamieszkiwaniem na nieruchomości. Dlatego mając na względzie cel ustawy jakim jest m.in. zabezpieczenie w odpowiedni sposób interesów „świadczeniobiorców”

będących słabszą stroną umowy oraz specyfikę każdorazowej więzi prawnej łączącej świadczeniobiorcę i świadczeniodawcę, w ocenie Związku na potrzeby niniejszej ustawy należy przyjąć definicję czynszu doprecyzowującą w sposób nie budzący wątpliwości jakie składniki składają się na pojęcie czynszu o którym mowa w art. 17 ust. 1. projektu.

4. W przepisie art. 22 ust. 1 zawarty jest mechanizm ustalania sumy niewypłaconych świadczeń. Uregulowany w przywołanym przepisie sposób wyliczenia składnika różnicy o której mowa w art. 22 ust. 1 wskazuje, iż suma wypłaconych świadczeń powiększona jest o odsetki w wysokości równej stawce waloryzacji. Przepis w proponowanym brzmieniu wydaje się nie uwzględniać faktu, iż stawka waloryzacji jest wartością zmienną i może różnić się w poszczególnych latach wypłaty świadczeń. Z tego powodu, przy zaproponowanym brzmieniu przepisu, nie można ustalić jednej stawki waloryzacji. W przypadku, gdyby intencją ustawodawcy było wyliczenie odsetek na podstawie zmiennej rocznej stawki waloryzacji, zaproponowane brzmienie przepisu nie pozwala na racjonalne ustalenie okresu za jaki mają być naliczane odsetki, wskazując okres od dnia wypłaty świadczenia do dnia rozwiązania umowy. Trudno przyjąć, iż intencją ustawodawcy było wyliczenie kwoty świadczenia za rok X, stanowiącego składnik sumy wypłaconych świadczeń, w ten sposób, iż do świadczeń wypłaconych w roku X nalicza się odsetki od dnia wypłaty świadczenia w roku do dnia rozwiązania umowy, tak jak stanowi przepis. Przyjęcie takiego toku rozumowania prowadziło by do wyliczeń, na podstawie których w sposób niezasadny, sztuczny i w oderwaniu od rzeczywistej kwoty wypłaconych świadczeń zawyżana byłaby wartość zmiennej - sumy wypłaconych świadczeń (z uwzględnieniem zmiany ich wartości w czasie), a tym samym zaniżana byłaby kwota stanowiąca sumę niewypłaconych świadczeń, przypadająca świadczeniobiorcy po rozwiązaniu umowy o dożywotnie świadczenie. W opinii Związku nieprecyzyjne sformułowanie przepisu art. 22 ust. 1 projektu może prowadzić do stosowania wskazanego przepisu w sposób krzywdzący dla świadczeniobiorców. Dlatego w opinii Związku przepis art. 22 ust 1 należy doprecyzować oraz ewentualnie uzupełnić o wzór matematyczny wyliczania zmiennej, o której mowa w przepisie in fine.

5. Związek zgłasza następujące zastrzeżenia do art. 30 projektu. We wskazanym przepisie proponuje się zmienić brzmienie art. 908 k.c. poprzez wprowadzenie definicji sformułowania „osoba bliska” oraz wyłączenie możliwości zawierania umowy dożywocia z podmiotami nieobjętymi zakresem pojęcia „osoba bliska”. Zgodnie z uzasadnieniem do projektu, projektowane zmiany mają na celu ograniczenie niepożądanych zjawisk w obrocie nieruchomościami. W opinii Związku ograniczenie katalogu podmiotów, które mogą zawrzeć umowę dożywocia wpłynie w sferę nieformalnych kontaktów społecznych, w tym sąsiedzkich czy też przyjacielskich. Część osób starszych otrzymuje pomoc ze strony znajomych lub sąsiadów. Jest to pomoc o charakterze dobrowolnym, realnym, niesformalizowanym i nierzadko długotrwałym. Wsparcie to jest udzielane w sposób systematyczny i okresowy w zakresie na jaki udzielający pomocy może sobie pozwolić, ale ze względu na stosunki społeczne udzielający pomocy nie ma intencji sformalizowania udzielania tej pomocy. W takich przypadkach, mimo wieloletniego wsparcia ze strony osoby trzeciej odbiorca pomocy, w przypadku wprowadzenia proponowanych zmian, nie byłoby możliwe zawarcie umowy dożywocia, częściowo stanowiącej sformalizowanie istniejącego stanu faktycznego. Związek przypomina, iż w związku ze starzeniem się społeczeństwa i osłabianiem więzi rodzinnych, na którą wpływ ma m.in. migracja zarobkowa, zjawisko wsparcia osób starszych ze strony osób niespokrewnionych może przybierać na znaczeniu. Właściciele nieruchomości powinni mieć zatem możliwość zawierania umowy dożywocia z wybranymi przez siebie, niespokrewnionymi podmiotami, w szczególności gdy mają do nich uzasadnione zaufanie. W ocenie Związku zaproponowana zmiana w sposób nadmierny wkracza w stosunki społeczne, narzucając ich sformalizowanie, czego nierzadko bezpośrednim skutkiem jest sytuacja odwrotna od zamierzonej, czyli pozostawienie osób, którym udzielano nieformalnej pomocy - bez pomocy. Przykładem takiego nietrafnego sformalizowania stosunków społecznych jest wprowadzenie w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, w celu uzyskania prawa do ulgi podatkowej na przewodnika, obowiązku wskazania przez osobę niewidomą na żądanie urzędu skarbowego imienia i nazwiska osoby, którą opłacała osoba niewidoma za służeńie za przewodnika. Skutkiem takich rozwiązań jest fakt, iż część przewodników nie chce by ich dane były przekazywane urzędowi skarbowemu i albo odmawiają pomocy, albo osoby niewidome ponoszą wydatki, na które nie mogą uzyskać ulgi. Dlatego w ocenie Związku ustawodawca powinien powstrzymać się od ingerowania w stosunki

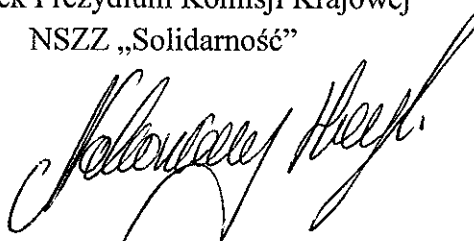
społeczne, w ramach których dochodzi do nieformalnego świadczenia pomocy opartej na zasadzie fakultatywności, by nie przyczyniać się do zaniku istniejących jeszcze więzi społecznych leżących u podstaw form pomocy opartej na niepisanych zasadach współżycia społecznego.

Związek przypomina, iż podstawowym świadczeniem przysługującym dożywotnikowi na podstawie umowy dożywocia są osobiste starania nabywcy nieruchomości względem dożywotnika, szczegółowo wskazane w art. 908 ust. 1 k.c.. Dopiero po zaistnieniu nadzwyczajnych okoliczności i w sposób, o którym mowa w art. 913 k.c. możliwa jest zmiana pierwotnego świadczenia umowy dożywocia w postaci osobistych starań na świadczenie wtórne - rentę pieniężną.

Zgodnie z ogólną zasadą prawa cywilnego wyrażoną w art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą, albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna. Dlatego w celu wzmocnienia ochrony dożywotnika w projekcie ustawy zmieniającej przepis art. 908 k.p.c. zamiast proponowanej zmiany powinny znaleźć się zapisy wyłączające możliwość odmiennego umownego uregulowania kwestii świadczeń w ramach umowy dożywocia oraz przepisy stanowiące, że umowa dożywocia, w której świadczeniem pierwotnym jest renta pieniężna jest nieważna.

Z poważaniem

Członek Prezydium Komisji Krajowej  
NSZZ „Solidarność”



Henryk Nakonieczny