

Umowa o rentę Umowa dożywocia

18 maja 2021 r.

mgr Aleksandra Bar
aleksandra.bar@uwr.edu.pl

Kazus 1

Anna K. zawarła ze swoją bratanicą, 19-letnią Zofią K., której rodzice rok wcześniej zginęli w wypadku samochodowym, umowę (w formie pisemnej) o nast. brzmieniu:

UMOWA RENTY
zawarta we Wrocławiu w dniu 1 kwietnia 2019 r.

pomiędzy

Anną K. zam. we Wrocławiu przy ul. Miłej X/X (Wrocław XX-XXX), legitymującą się dowodem osobistym o nr XXXXXXXX, zwaną dalej **Obowiązaną**,

a

Zofią K., zam. w Warszawie przy ul. Ładnej X/X (Warszawa XX-XXX), legitymującą się dowodem osobistym o nr XXXXXXXX, zwaną dalej **Uprawnioną**,

§1

Obowiązana zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Uprawnionej kwoty 72000 zł, która wypłacana będzie w 60 ratach, po 1200 złotych miesięcznie, płatnych do 10-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy (dalej: „Renta”).

§2

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§3

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
OBOWIĄZANA

.....
UPRAWNIONA

1. Oceń jaka umowa została zawarta w stanie faktycznym kazusu. Czy umowa jest ważna ze względu na formę? Jeśli nie, czy może ulec konwalidacji?
2. Czy odpowiedź na pytanie pierwsze zmieniłaby się, gdyby par. 1 stanowił: „Obowiązana zobowiązuje się do wypłacania na rzecz Uprawnionej kwoty 1200 złotych miesięcznie, do 10-tego dnia każdego miesiąca (dalej: „Renta”). Renta wypłacana będzie przez okres 5 lat, począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy.” Jeśli tak, to czy taka umowa jest ważna ze względu na formę?

Kazus 2

We wrześniu 2018 r. Witold W. zawarł ze swoją siostrzenicą Alicją K. umowę, na podstawie której zobowiązał się, że przez okres 6 lat studiów medycznych Alicji będzie jej wypłacał 1800 zł miesięcznie tytułem renty. Pieniądze Alicja miała przeznaczać na opłaty i koszty związane ze studiowaniem w innym mieście, w tym na zakup książek i wynajem pokoju w akademiku, a także na bieżące utrzymanie (zakup artykułów spożywczych, niezbędnych ubrań itp.). Po bez mała dwóch latach, w czerwcu 2020 r., Alicja przerwała studia. W związku z tym, Witold przestał jej wypłacać rentę.

1. W kwietniu 2021 r. Alicja K. pozwała Witolda W. o raty rentowe wymagalne od lipca 2020 r. do dnia wniesienia powództwa, twierdząc, że umowa renty została zawarta na czas oznaczony (6 lat), więc nie było podstawy do zaprzestania płatności rat. Czy Alicja ma rację?
2. Czy zarzut Witolda, że umowa o rentę została zawarta ustnie i w związku z tym go nie wiąże jest skuteczny?

Kazus 3

Krystyna W. zawarła z 80-letnią Elwirą B. umowę, na podstawie której zobowiązała się, że przez okres 5 lat, będzie wypłacała Elwirze kwotę 200 zł miesięcznie tytułem renty. Elwira jest sąsiadką Krystyny, która była najlepszą przyjaciółką jej matki. Krystyna obiecała swojej mamie, że po jej śmierci będzie, podobnie jak ona wcześniej, wspierała finansowo Elwirę, której niska emerytura nie wystarcza na zaspokojenie podstawowych potrzeb.

Po dwóch latach sytuacja finansowa Krystyny pogorszyła się na tyle, że nie była w stanie regularnie wypłacać Elwirze renty. Krystyna popadła w zwłokę z zapłatą 4 rat rentowych.

1. Czy (a jeśli tak, to na jakiej podstawie) Krystyna mogłaby w tej sytuacji odwołać rentę?
2. Przyjmijmy, że Elwira zmarła kiedy Krystyna była w zwłoce z zapłatą 3 rat rentowych. Jedyny spadkobierca Elwiry żąda od Krystyny zapłaty 3 zaległych rat rentowych. Domaga się też, by Krystyna kontynuowała wypłacanie renty na jego rzecz twierdząc, że umowa została zawarta na czas oznaczony (5 lat), a zatem nie ma podstawy do zaprzestania wypłacania renty, bowiem po śmierci Elwiry prawo to weszło w skład spadku. Oceń stanowisko spadkobiercy.

Kazus 4

Michał W. zawarł z synem swoich sąsiadów Rafałem C. umowę, na podstawie której zobowiązał się, że przez okres dwóch lat, w których Rafał uczęszczał będzie do Policealnego Studium Ratowników Medycznych, będzie mu wypłacał 300 zł miesięcznie tytułem renty, które to pieniądze Rafał będzie przeznaczać na opłaty związane z nauką (przede wszystkim chesne). Zgodnie z umową, Michał zaczął wypłacać Rafałowi rentę we wrześniu 2019 r. Michał znał Rafała od kiedy ten był dzieckiem i nie mógł patrzeć, jak ten zdolny młody mężczyzna, wychowany w bardzo ubogiej rodzinie, zaczął po ukończeniu szkoły średniej niszczyć swoje życie pogrążając się w nałogu alkoholowym. Michał pomógł Rafałowi w załatwieniu terapii uzależnień refundowanej przez NFZ. Liczył, że rozpoczęcie nauki i zdobycie zawodu pomoże Rafałowi stanąć na nogi.

W lutym 2020 r. okazało się jednak, że Rafał nigdy nie rozpoczął nauki. W związku z tym Michał skonfrontował się z Rafałem. Ten przyznał, że pieniądze otrzymywane co miesiąc od Michała przeznaczał na zakup alkoholu, a ostatnio także narkotyków. Michał zażądał zwrotu wszystkich wypłaconych dotychczas rat rentowych. Rozwścieczony Rafał uderzył Michała kilkukrotnie w twarz.

1. Czy (a jeśli tak, to na jakiej podstawie) Michał może domagać się zwrotu wypłaconych dotychczas rat rentowych?
2. Czy Michał może zaprzestać wypłacania dalszych rat rentowych? Uzasadnij odpowiedź wskazując możliwe podstawy prawne.

Kazus 5

Jacek S. zawarł z Adamem S. umowę dożywocia w formie aktu notarialnego; mocą tej umowy ustanowione zostało dożywocie na rzecz Jacka S, a Adam S. stał się właścicielem nieruchomości lokalowej. Prawo dożywocia obejmowało uprawnienie do mieszkania lokalu, uprawnienie do otrzymywania codziennego wyżywienia oraz uprawnienie do otrzymania odpowiedniej pomocy i pielęgnacji w chorobie. Nadto Adam zobowiązał się do wyprawienia Jackowi pogrzebu własnym kosztem. Prawo dożywocia nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Po kilku latach Adam sprzedał nieruchomość Annie C.

1. Czy Adam S. mógł skutecznie rozporządzić nieruchomością pomimo, że była ona obciążona prawem dożywocia?
2. Czy Anna C. stanie się podmiotem obowiązków odpowiadających prawu dożywocia, skoro prawo to nie zostało ujawnione w księdze wieczystej?
3. Czy Anna C. może domagać się zniesienia obowiązków wynikających z umowy dożywocia np. rozwiązania umowy dożywocia przez sąd?
4. Czy Anna C., która nie wiedziała o obciążeniu nieruchomości prawem dożywocia może odstąpić od umowy zawartej z Adamem C.?

Kazus 6

Adam W. i Ewa W. (małżonkowie będący współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny) zawarli z Barbarą B.. umowę dożywocia w formie aktu notarialnego; mocą tej umowy ustanowione zostało dożywocie na rzecz Adama W. i Ewy W., a Barbara B. stała się właścicielem nieruchomości. Prawo dożywocia obejmowało uprawnienie do mieszkania w domu postanowionym na nieruchomości oraz uprawnienie do otrzymywania codziennego wyżywienia o wartości co najmniej 100 zł na dzień. Ewa W. zmarła po kilku latach. Adam W. domaga się, by część kwoty, którą Barbara przeznaczała na wyżywienie dla Ewy była mu wypłacana w pieniądzu.

1. Czy Adam może domagać się zapłaty?
2. Po śmierci Anny, po kilku kolejnych latach wspólnego zamieszkiwania przez Adama i Barbarę w jednym domu, stosunki między nimi pogorszyły się tak dalece, że Adam dopuścił się przestępstwa wobec Barbary, za które został prawomocnie skazany. Barbara w tej sytuacji nie chce dłużej zamieszkiwać wspólnie z Adamem. Co jej poradzisz?

Kazus 7

59- letni Zenon Z. jest bezdzietnym wdowcem, właścicielem nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym. Z uwagi na postępującą chorobę potrzebował coraz większej opieki. W 2016 r. Zenon przeniósł więc własność nieruchomości na Natalię A. w zamian za dożywotnie utrzymanie.

W 2017 r. Zenon Z. spotkał się kilkakrotnie z koleżanką z dawnych lat 44-letnią Anielą P. Owocem tej znajomości był Kacper P., urodzony pod koniec 2017 r. Prawomocnym wyrokiem sądu zasądzono od Zenona Z. alimenty na rzecz małoletniego Kacpra P. w wysokości 500 zł miesięcznie.

Aniela P. domaga się, w imieniu Małoletniego Kacpra P., uznania za bezskuteczną wobec niego, umowy dożywocia zawartej pomiędzy Zenonem Z. a Natalią A.

1. Czy żądanie jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie?