

Ministerstwo Sprawiedliwości

PETYCJA DOTYCZĄCA ZMIAN W UMOWIE O DOŻYWCIE

(...)

Umowa o dożywocie to rodzaj umowy cywilnoprawnej regulowanej przez Kodeks cywilny. Podpisując ją, właściciel danej nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę. Nabywca zaś w zamian za to zobowiązuje się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie. W chwili zawarcia umowy zbywca nieruchomości staje się dożywotnikiem, a nabywca zobowiązanym z umowy. Podstawową funkcją umowy o dożywocie jest funkcja alimentacyjna. Uważam, że aby mieć pewność, że nabywca, który zobowiązuje się utrzymywać dożywotnika powinien być sprawdzany pod kątem możliwości finansowych (treść umowy dożywocia została sporządzona w 1965r. i była dedykowana przekazywaniu gospodarstw rolnych, które są środkiem, który daje możliwości zarobku), dziś w ramach tej samej umowy przekazywane są mieszkania i domy, które nie dają takich możliwości. Kupując na przykład lodówkę jesteśmy sprawdzani pod kątem wydolności finansowej a nabywca, który w ramach umowy dożywocia zobowiązuje się utrzymywać jednego a czasami nawet dwoje starszych ludzi sprawdzany nie jest. Skoro umowa o dożywocie ma pełnić funkcję alimentacyjną dożywotnik powinien podpisując ją mieć pewność, że za dorobek swego życia otrzyma stosowną należność. Umowa dożywocia ma charakter odpłatny. Lecz jeśli nabywca nieruchomości nie posiada możliwości finansowych na utrzymanie dożywotnika wówczas ta umowa traci sens a zbywca (dożywotnik) nie otrzymuje należnych mu korzyści.

Dochodzenie swoich praw w sądzie to dla ludzi starszych ogromne wyzwanie a często bez wsparcia innych osób rzecz wręcz niemożliwa. Gdy w trakcie trwania umowy dożywotnik nie otrzymuje należytej opieki oraz utrzymania i zdecyduje się wejść nabywcą na drogę sądową, sądy rzadko decydują się na rozwiązanie umowy i często treść umowy jest zamieniana

na rentę. Ale jeśli nabywca jest niewypłacalny to finał sprawy jest taki, że dożywotnik stracił dom a na dodatek nie otrzymuje należnych mu zobowiązań. Zdarza się, że takie osoby bez wsparcia innych bliskich stają się bezdomne lub muszą we własnym zakresie szukać lokum i same się utrzymywać.

Treść tej umowy sprawia, że właściciel danej nieruchomości podpisując ją zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę. Daje to nabywcy nieograniczone prawa (dzięki, którym to on jest panem sytuacji i może to wykorzystywać na różne sposoby przeciwko zbywcy). Brat, któremu rodzice przekazali nieruchomość na każdym kroku powtarza mamie, że to on jest właścicielem domu i w związku z tym ona nie może niczego robić bez jego pozwolenia. Niezrozumiałe jest także dla mnie to, że umowa o dożywocie pozwala sprzedać nabywcy nieruchomość wraz z dożywotnikiem bez brania jego zdania pod uwagę. Starsi ludzie przekazują swą krwawicę a potem są sprzedawani wraz z nieruchomością jak rzecz. Czy na tym polega ochrona starszych osób? To jest tylko i wyłącznie wykorzystywanie ich naiwności. Równie dobrze to dożywotnik zamiast podpisywać umowę dożywocia mógł sprzedać swoją nieruchomość i czerpać z tego zyski. Tyle się mówi w mediach o tym, aby przestrzegać seniorów przed różnego rodzaju oszustami. A prawo o dożywocie stanowi prawne przyzwolenie na oszukiwanie, wykorzystywanie i pozbawianie własności nieświadomych prawnych konsekwencji tej umowy ludzi.

W związku z powyższym wnoszę o dokonanie zmian w umowie o dożywocie na korzyść osób, które przekazują dorobek swojego życia. Tak aby faktycznie treść tej umowy je chroniła i zapewniała spokojną starość a nie skazywała na poniewierkę lub nierówną walkę z nabywcą o własny majątek.

Uważam także, że notariusze powinni mieć obowiązek aby w rzetelny i zrozumiały dla starszych osób sposób informować o wszystkich możliwych konsekwencjach (zarówno tych pozytywnych jak i negatywnych) podpisywanych tego typu umowy na kilka dni przed podpisaniem. Tak aby osoba, która dokonuje tak ważnej życiowej decyzji jak przekazanie swojego majątku miała czas na spokojne zastanowienie się i skonsultowanie tego z kompetentnymi osobami. Aby w momencie podpisania była w pełni usatysfakcjonowana z jej treści, która uwzględnia jej potrzeby.

Z wyrazami szacunku,