

ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY

KOMENTARZ

Tomasz Czech

PRAKTYCZNE KOMENTARZE LEX



LEX

a Wolters Kluwer business

ODWRÓCONY KREDYT HIPOTECZNY

KOMENTARZ

Tomasz Czech

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa



LEX

a Wolters Kluwer business

Warszawa 2015

Stan prawny na 4 maja 2015 r.

Wydawca
Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący
Katarzyna Gierłowska

Opracowanie redakcyjne
Katarzyna Paterak-Kondek

Łamanie
Andrzej Gudowski

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

**prawolubni**

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄZKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2015

ISBN: 978-83-264-8267-0

Wydane przez:
Wolters Kluwer SA

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym	13
ROZDZIAŁ 1	
PRZEPISY OGÓLNE	15
Art. 1. [Zakres ustawy]	15
Art. 2. [Słowniczek]	28
Art. 3. [Wyłączenie stosowania przepisów prawa bankowego]	36
Art. 4. [Umowa odwróconego kredytu hipotecznego]	45
Art. 5. [Zabezpieczenia wierzytelności banku; umowy powiązane]	78
Art. 6. [Oszacowanie wartości przedmiotu zabezpieczenia]	94
Art. 7. [Wyплаты kredytu do śmierci kredytobiorcy]	100
ROZDZIAŁ 2	
ZASADY I TRYB ZAWIERANIA UMOWY	
ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO	109
Art. 8. [Formularz informacyjny]	109
Art. 9. [Obowiązki stron przed zawarciem umowy]	116
Art. 10. [Forma i treść umowy]	125
Art. 11. [Zakaz zbywania przedmiotu zabezpieczenia]	147

ROZDZIAŁ 3

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY

ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO159

Art. 12. [Prawo kredytobiorcy do odstąpienia od umowy]	159
Art. 13. [Prawo kredytobiorcy do spłaty kredytu]	183
Art. 14. [Wypowiedzenie umowy przez kredytobiorcę]	194
Art. 15. [Sankcja obniżenia kosztów]	201
Art. 16. [Obowiązki kredytobiorcy]	220
Art. 17. [Wypowiedzenie umowy przez bank]	233
Art. 18. [Skutki wypowiedzenia umowy przez bank]	241
Art. 19. [Zarządzanie ryzykiem długowieczności]	243

ROZDZIAŁ 4

ROZLICZENIE ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO249

Art. 20. [Wymagalność wierzytelności banku]	249
Art. 21. [Prawo spadkobierców do spłaty kredytu]	264
Art. 22. [Wymagalność roszczenia banku]	267
Art. 23. [Naliczanie odsetek i innych kosztów]	269
Art. 24. [Zakres odpowiedzialności kredytobiorcy i jego spadkobierców]	271
Art. 25. [Obowiązki informacyjne banku po śmierci kredytobiorcy]	289
Art. 26. [Kurator]	296
Art. 27. [Zawarcie umowy rozporządzającej]	305
Art. 28. [Rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego]	312
Art. 29. [Wartość stanu czynnego spadku]	326
Art. 30. [Obliczanie zachowku]	327
Art. 31. [Zapis zwykły i windykacyjny]	329

ROZDZIAŁ 5

UPADŁOŚĆ BANKU333

Art. 32. [Skutki upadłości banku]	333
Art. 33. [Obowiązki syndyka]	337

ROZDZIAŁ 6	
ZMIANY W PRZEPISACH OBOWIĄZUJĄCYCH	339
Art. 34. [Zmiany w przepisach k.p.c.]	339
Art. 35. [Zmiany w przepisach o notariacie]	341
Art. 36. [Zmiany w Prawie bankowym]	342
Art. 37. [Zmiany w przepisach o kredycie konsumenckim]	345
ROZDZIAŁ 7	
PRZEPIS KOŃCOWY	347
Art. 38. [Wejście ustawy w życie]	347
Bibliografia	349

WYKAZ SKRÓTÓW

1. Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 788 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1030 z późn. zm.)
- pr. bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 128 z późn. zm.)
- pr. not. – ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 164 z późn. zm.)
- pr. poczt. – ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529 z późn. zm.)
- p.p.m. – ustawa z dnia 4 lutego 2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz. U. Nr 80, poz. 432 z późn. zm.)

- p.u.n. – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.)
- rozp. inf. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1411)
- rozp. Rzym I – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 593/2008 z dnia 17 czerwca 2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz. Urz. UE 2008 L 177/6 z późn. zm.)
- u.d.e. – ustawa z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 950 z późn. zm.)
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.)
- u.k.k. – ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1497 z późn. zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotecze (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707 z późn. zm.)
- u.l.z.b.h. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919 z późn. zm.)
- u.o.k.h. – ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. 1585)
- u.o.k.k. – ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 184 z późn. zm.)

-
- u.p.e.a. – ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 1619 ze zm.)
- u.p.k. – ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. poz. 827)
- u.p.n.p.r. – ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz. U. Nr 171, poz. 1206 z późn. zm.)
- u.p.s.d. – ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 86 z późn. zm.)
- u.s.k.o.k. – ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1450 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1222)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.z.r. – ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn.: Dz. U. z 2009 r. Nr 67, poz. 569 z późn. zm.)

2. Organy promulgacyjne

- Dz. U. – Dziennik Ustaw
- Dz. Urz. EU – Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej

3. Oficjalne wydawnictwa z orzecnictwem

- OSN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych

OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna. Zbiór dodatkowy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

4. Czasopisma

GB	– Gazeta Bankowa
GSP – Prz.Orz.	– Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa
MPB	– Monitor Prawa Bankowego
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
PA	– Prawo Asekuracyjne
PB	– Prawo Bankowe
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny

5. Nazwy organów

NBP	– Narodowy Bank Polski
SA	– Sąd Apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– Sąd Okręgowy
SR	– Sąd Rejonowy
UOKiK	– Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
TK	– Trybunał Konstytucyjny

6. Inne

LEX – System Informacji Prawnej LEX

Uwaga: przepisy powołane w opracowaniu bez bliższego oznaczenia są przepisami ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

USTAWA

z dnia 23 października 2014 r.

O ODWRÓCONYM KREDYCIE HIPOTECZNYM

(Dz. U. poz. 1585)

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

Art. 1. [Zakres ustawy]

Ustawa określa zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron oraz zasady rozliczenia zobowiązań z niej wynikających.

I. Wprowadzenie

1. Uchwalenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym stanowi reakcję naszego ustawodawcy na istotną potrzebę społeczną dotyczącą uruchomienia kapitału rzeczowego zawierającego się w nieruchomościach (ang. *equity release*). Potrzeba ta jest odczuwana zwłaszcza przez osoby starsze, które dysponują prawami rzeczowymi do nieruchomości i jednocześnie cierpią na niedostatek środków pieniężnych na bieżące utrzymanie. Dotychczas brakowało wyspecjalizowanego mechanizmu prawnego pozwalającego na przekształcenie tego rodzaju niepłynnego kapitału rzeczowego w strumień płynnych środków pieniężnych [por. M. Bączyk (w:) *System prawa handlowego*, t. 5, *Prawo umów handlowych*, red. S. Włodyka, Warszawa, 2014, s. 1021].

„Projektowana ustawa ma na celu stworzenie rozwiązań prawnych, dzięki którym możliwa będzie monetyzacja kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w ramach usługi odwróconego kredytu hipotecznego świadczonej przez instytucje zaufania publicznego podlegające szczegól-

nym regulacjom. Wydłużanie się przeciętnego dalszego trwania życia, jak również niski poziom świadczeń emerytalnych zmusza osoby starsze do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodów. Wiele z nich chce czerpać dodatkowe środki finansowe z posiadanych zasobów majątkowych, w szczególności z własnej nieruchomości” (*Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Sejm VII kadencji, druk sejmowy nr 2392, www.sejm.gov.pl, s. 1).

2. Bezpośrednim impulsem do uchwalenia ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym były sygnały o nieprawidłowościach w obrocie gospodarczym, w szczególności wykorzystywaniu przez niektórych przedsiębiorców łatwości i nieporadności osób starszych w celu przejmowania wartościowych nieruchomości [por. M. Bączyk (w:) *System prawa handlowego*, t. 5, s. 1021]. Przeprowadzone analizy dowodziły licznych uchybień po stronie przedsiębiorców, np. dotyczących stosowania klauzul abuzywnych w stosunku do konsumentów (zob. *Raport z kontroli przedsiębiorców zawierających umowy świadczeń dożywotnich*, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Wrocław, wrzesień 2013 r., www.uokik.gov.pl, s. 8 i n.).

3. Odwrócony kredyt hipoteczny unormowany w przepisach u.o.k.h. stanowi instrument prawny, który ma zaspokajać potrzebę społeczną związaną z uruchomieniem kapitału rzeczowego zakumulowanego w nieruchomościach, zapewniając odpowiedni poziom bezpieczeństwa właścicielom nieruchomości (osobom fizycznym oraz ich spadkobiercom).

Cel przepisów ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym ściśle opisano w *Uzasadnieniu...*, s. 2–3: „Celem (...) ustawy jest więc wprowadzenie mechanizmów umożliwiających kredytodawcom działającym na polskim rynku oferowanie odwróconych kredytów hipotecznych, w tym, w szczególności zapewnienie mechanizmów skutecznego dochodzenia ich roszczeń. Jednocześnie [ustawa] ma na celu stworzenie odpowiedniego zakresu ochrony kredytobiorców, przez wprowadzenie szczególnych rozwiązań prawnych, takich jak na przykład nałożenie na kredytodawcę obowiązku informacyjnego poprzedzającego zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego, umożliwienie kredytobiorcy odstąpienie od umowy, zagwarantowanie prawa do przedterminowej bezpłatnej spłaty kredytu oraz ograniczenie możliwości wypowiedzenia umowy przez

kredytodawcę do ściśle określonych sytuacji. Ponadto, mając na uwadze tradycyjny sposób postrzegania nieruchomości w Polsce, jako efektu życiowego dorobku oraz przedmiotu dziedziczenia, istotne jest zapewnienie spadkobiercom kredytobiorcy możliwości dokonania spłaty kredytu i zachowania prawa do nieruchomości lub otrzymania różnicy wynikającej z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego”.

4. Zgodnie z przepisami u.o.k.h. odwrócony kredyt hipoteczny został oparty na tzw. modelu kredytowym, który w krajach anglosaskich funkcjonuje pod pojęciem: *reverse mortgage* (zob. tezy 8–17). Por. T. Kowalak, *Odwrócona hipoteka – zasady funkcjonowania i perspektywy wprowadzenia w Polsce*, RPEiS 2010, nr 4, s. 151–152.

„Jednym z instrumentów umożliwiających przekształcenie niepłynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w płynne środki finansowe jest funkcjonująca na świecie usługa finansowa – odwrócony kredyt hipoteczny, który jest zaliczany do kategorii tzw. usług *equity release*. Usługi *equity release* są świadczone w dwóch modelach – w modelu kredytowym (ang. *reverse mortgage*) oraz w modelu sprzedażowym (ang. *home reversion*). Model sprzedażowy polega na przeniesieniu prawa do nieruchomości na nabywcę z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości. Model kredytowy, zwany odwróconym kredytem hipotecznym, jest rodzajem kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata jest odroczone do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy i następuje zasadniczo z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie. Podstawową cechą odróżniającą model sprzedażowy od modelu kredytowego jest moment przeniesienia prawa do nieruchomości na świadczeniodawcę oraz sposób zabezpieczenia interesów spadkobierców zbywcy nieruchomości. W modelu sprzedażowym prawo do nieruchomości przechodzi na nabywcę z chwilą zawarcia umowy. Zasadniczo różny jest też okres wypłacania świadczeń. Tylko w przypadku modelu sprzedażowego środki finansowe wypłacane są do dnia śmierci zbywcy nieruchomości” (*Uzasadnienie...*, s. 1).

5. Odwrócony kredyt hipoteczny jest stosunkowo nowym instrumentem na światowym rynku finansowym. Zaczął się rozwijać dopiero

Tomasz Czech – doktor nauk prawnych, radca prawny, autor ceniowych komentarzy m.in. do przepisów o księgach wieczystych i hipotece, kredycie konsumenckim i ustawy deweloperskiej, a także wielu innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego i bankowego.

■ Odwrócony kredyt hipoteczny to nowe zjawisko na polskim rynku bankowym. Umożliwia właścicielom wykorzystanie wartości posiadanych nieruchomości w celu uzyskania dodatkowych środków pieniężnych od banków. Spłata tych środków następuje dopiero po śmierci kredytobiorcy przez zaspokojenie roszczeń banków z nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia.

■ Książka zawiera kompleksowe i pogłębione omówienie wszystkich aspektów prawnych nowej regulacji odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim. Obejmuje aktualnie najobszerniejszy komentarz do tej regulacji na rynku wydawniczym.

■ Czytelników może przede wszystkim zainteresować wyczerpująca analiza konstrukcji odwróconego kredytu hipotecznego, instrumentów prawnych zmierzających do ochrony interesów kredytobiorcy oraz skomplikowanych zagadnień związanych z rozliczeniem odwróconego kredytu hipotecznego po śmierci kredytobiorcy.

■ W publikacji zamieszczono liczne przykłady oraz praktyczne wskazówki dotyczące stosowania komentowanych przepisów.

■ Publikacja skierowana jest przede wszystkim do sędziów, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, pracowników banków. Ze względu na przystępny język może również zainteresować osoby rozważające uzyskanie odwróconego kredytu hipotecznego.

ISBN 978-83-264-8267-0



9 788326 482670

Cena 129 zł
(w tym 5% VAT)

Zamówienia:

infolinia 801 04 45 45, fax 22 535 80 01

zamowienia.książki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

