



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

ODWRÓCONA HIPOTEKA

PORADNIK DLA OSÓB STARSZYCH

**Czym jest odwrócona hipoteka?
Kto może z niej skorzystać?
Prawa i obowiązki stron umowy**

Odwrócona hipoteka
Poradnik dla osób starszych

Autor:

Dr Ryszard Czerniawski
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

Wydawca:

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
al. Solidarności 77, 00-090 Warszawa
Koncepcja edytorska:
Stanisław Ćwik, Jolanta Lipka-Wołowska, Monika Foremniak
www.rpo.gov.pl
Infolinia Obywatelska 800 676 676

© Copyright by Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
Warszawa 2014

ISBN 978-83-65029-02-7

Oddano do składu w listopadzie 2014 r.
Podpisano do druku w grudniu 2014 r.
Nakład: 5000 egz.

Projekt okładki:

Grażyna Dziubińska

Opracowanie DTP, korekta, druk i oprawa:

Agencja Reklamowo-Wydawnicza A. Grzegorzcyk, www.grzeg.com.pl

SPIS TREŚCI

WSTĘP	5
TYLKO BANK	9
PROCEDURA ZAWARCIA UMOWY	12
WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI I WIELKOŚĆ KREDYTU	17
KREDYT ZŁOTÓWKOWY CZY WALUTOWY?	22
ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ KREDYTEM	23
PRAWA KREDYTOBIORCY	25
OBOWIĄZKI KREDYTOBIORCY.	30
PRAWA I OBOWIĄZKI BANKU	32
ROZLICZENIE KREDYTU	35

WSTĘP

„Odwrócona hipoteka” to faktycznie nowy rodzaj kredytu, jakiego bank może udzielić właścicielowi nieruchomości albo osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego. Różni się od zwykłego kredytu hipotecznego przede wszystkim tym, że

w przypadku „odwróconej hipoteki” bank udziela kredytu do wysokości wartości rynkowej np. mieszkania a spłata tego kredytu następuje poprzez przejęcie jego własności. Natomiast przy zwykłym kredycie hipotecznym spłata kredytu następuje w pieniądzu.

Poza tym w przypadku zwykłego kredytu hipotecznego zaciągamy go zazwyczaj po to, aby kupić mieszkanie i to nowo kupione mieszkanie jest obciążone hipoteką. Przy odwróconym kredycie hipotecznym jest odwrotnie – tzn. mamy już mieszkanie i bank nabywa prawo do przejęcia tego mieszkania od właściciela po jego śmierci, wypłacając mu – ale jeszcze za jego życia – wartość rynkową mieszkania jednorazowo albo w ratach.

Ustanowienie hipoteki przy zwykłym kredycie służy zabezpieczeniu jego spłaty a przy odwróconej hipotece zapewnieniu przejęcia mieszkania przez bank. Sama zaś hipoteka to szczególny rodzaj uprawnienia, na mocy którego wierzyciel (np. bank) może dochodzić zaspokojenia nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi kaźdoczesnego właściciela nieruchomości. Oznacza to, że zbycie nieruchomości przez dłużnika (np. kredytobiorcę) nie narusza prawa wierzyciela hipotecznego. Może on dochodzić zaspokojenia od kogokolwiek, kto stanie się właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

**Hipoteka powstaje dopiero
z chwilą wpisu do księgi
wieczystej.**

Odwrócona hipoteka nie jest polskim wynalazkiem. Znana jest m.in. we Francji, w Niemczech, na Węgrzech, we Włoszech, Hiszpanii czy w Szwecji. W Polsce nie można było stosować powszechnie tej instytucji, bowiem brakowało przepisów ustawowych, regulujących prawa i obowiązki stron takiej umowy. Uchwalona przez Sejm ustawa z dnia 23 października 2014 r. (Dz.U. 2014 poz. 1585) o odwróconym kredycie hipotecznym zmieniła ten stan rzeczy. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Tym samym osoby starsze, bowiem do nich adresowany jest przede wszystkim ten akt prawny, mogą skorzystać z bankowej oferty odwróconej hipoteki. W zamian za to otrzymają np. co miesiąc pieniądze z banku. Na taką możliwość decydują się najczęściej osoby, które dysponują np. mieszkaniem czy domem już za dużym dla nich, a nie chcą się z niego z różnych powodów wyprowadzać i zamieniać je na mniejsze. Jednocześnie koszty utrzymania lokum pochłaniają znaczną część emerytury czy innych dochodów. Przykładowo w Warszawie – według danych Głównego Urzędu Statystycznego – najwięcej osób zamieszkuje dzielnice, gdzie koszty utrzymania mieszkań są najwyższe. W Śródmieściu osoby starsze stanowią ponad 30% wszystkich mieszkańców, a metr mieszkania jest tam najdroższy – sprzedający żądają przeciętnie ponad 12 tys. zł.

**Tego typu „sprzedaż”
mieszkania na raty płatne z góry
będzie mogła jednak nastąpić
dopiero po podpisaniu umowy
z bankiem i to w formie aktu
notarialnego.**

Szczegóły będą zawarte w projekcie umowy, ale już teraz, na podstawie ustawy, można wskazać te kwestie, które będą wymagały szczególnego przemyślenia. Bank nie jest

bowiem instytucją dobroczynną ale nastawioną na zysk. Rzecz jednak w tym, aby był to i w przekonaniu banku, i kredytobiorców zysk godziwy. Na co zatem należy zwrócić szczególną uwagę, decydując się na skorzystanie z „odwróconej hipoteki”.



ddp images/Forum

TYLKO BANK

Stroną umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być tylko bank.

Wynika to jednoznacznie z treści art. 4 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, zgodnie z którym przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych. Spłata pieniędzy nastąpi po śmierci kredytobiorcy, który zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami. Jest to o tyle istotne, że wiele innych niż banki podmiotów oferuje pożyczanie pieniędzy. Chodzi tu o tzw. parabanki. **W odróżnieniu od banków, których działalność jest licencjonowana i nadzorowana przez państwo, a konkretnie przez Komisję Nadzoru Finansowego, parabanki nie podlegają żadnej szczególnej kontroli i mogą zaprzestać działalności z dnia na dzień.** Poza tym ze względu na wspomnianą definicję,

umowa zawarta z podmiotem niebędącym bankiem nie będzie umową odwróconego kredytu hipotecznego i osoba, która ją zawrze, nie będzie mogła korzystać z ochrony zawartej w przepisach ustawy.

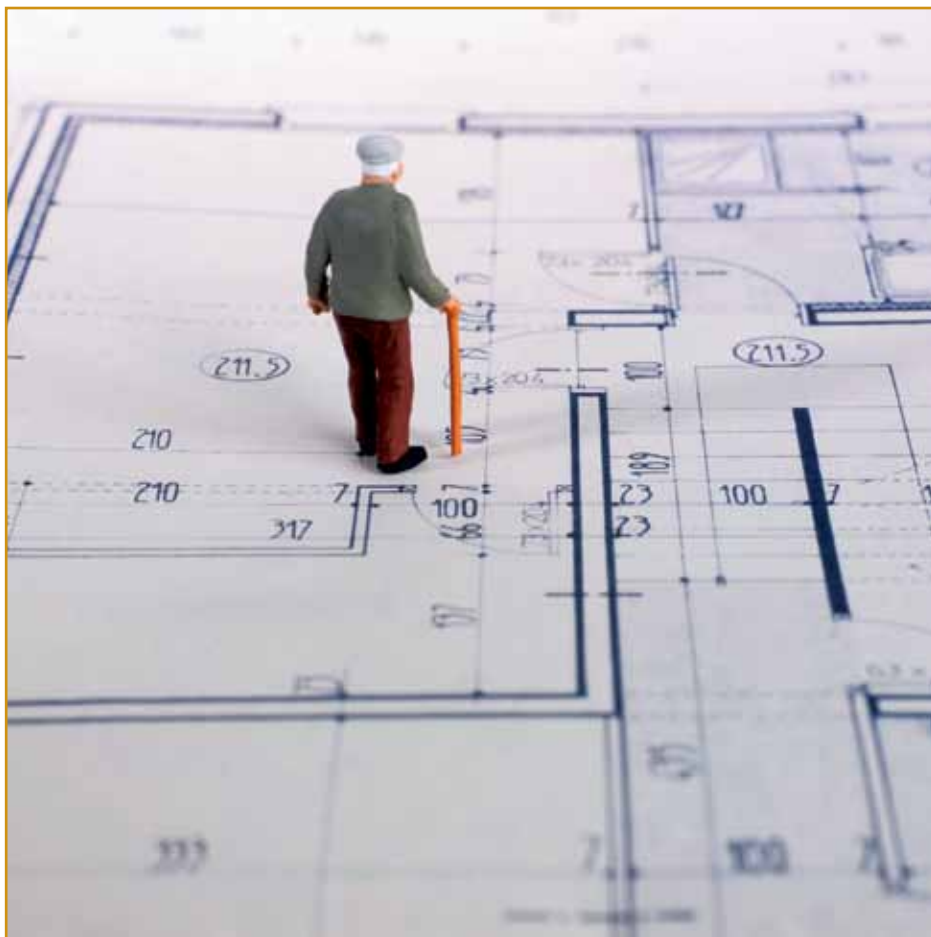
Jednocześnie należy mieć na uwadze, że

kredytobiorcą może być tylko osoba fizyczna,

która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna, będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w prawie użytkowania wieczystego. W konsekwencji ani najemca lokalu, ani osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie

zostanie stroną umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Podobnie stroną takiej umowy nie może być osoba prawna (np. spółka akcyjna, spółdzielnia czy fundacja) ani też inne podmioty, niebędące osobami fizycznymi (np. spółka cywilna, jawna czy komandytowa).

Ustawa nie określa przy tym, jakiego rodzaju winna być dana nieruchomości. Może to być zatem lokal mieszkalny, dom czy nawet nieruchomości gruntowa. To będzie zależało od oceny banku.



PROCEDURA ZAWARCIA UMOWY

Ustawa o odwróconej hipotece nakłada na bank szereg obowiązków przed zawarciem umowy. Chodzi o umożliwienie potencjalnemu kredytobiorcy zapoznanie się z podstawowymi, istotnymi warunkami, jakie proponuje bank. I tak, zgodnie z art. 8 ustawy

bank w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dostarcza kredytobiorcy, według jego wyboru, w postaci papierowej lub elektronicznej, formularz informacyjny zawierający informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego.

Termin, o którym mowa, może być skrócony na żądanie kredytobiorcy. Formularz informacyjny nie stanowi jednak oferty, a zawiera jedynie informacje o warunkach ewentualnej umowy. Tym samym zawarte w nim dane mogą być negocjowane.

Sam zaś formularz informacyjny powinien zawierać:

- 1) dane identyfikacyjne banku;
- 2) kwotę (lub jej szacunek) odwróconego kredytu hipotecznego, sposób jej ustalenia, w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości, będącej własnością kredytobiorcy lub do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego lub do wartości lokalu, do którego przysługuje kredytobiorcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (np. 40% czy 60% wartości rynkowej);
- 3) termin i sposób wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego (jednorazowo czy w ratach);
- 4) sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość lub szacunek oprocentowania i warunki jego zmiany (np. stałe czy zmienne);
- 5) wysokość (lub szacunek wysokości) i sposób płatności innych kosztów, w tym:
 - a) prowizji banku;
 - b) opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego przez bank;
 - c) koszt wyceny nieruchomości lub lokalu;
 - d) koszt monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu (wielkość kredytu jest bowiem stała a wartość rynkowa nieruchomości może ulegać zmianie)– oraz sposób ich rozliczania;
- 6) stronę umowy odwróconego kredytu hipotecznego zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu oraz kosztu monitorowania ich wartości (kredytobiorca czy bank);

- 7) częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu;
- 8) sposób zabezpieczenia wierzytelności banku;
- 9) prawa i obowiązki kredytobiorcy;
- 10) zasady rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego;
- 11) informację, że formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
- 12) inne informacje niezbędne do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Wzór formularza informacyjnego określa Minister Finansów w drodze rozporządzenia, uwzględniając konieczność prawidłowego zapoznania się przez kredytobiorcę ze szczegółowymi warunkami udzielania i rozliczania odwróconego kredytu hipotecznego.



Cultura/Forum

Zgodnie z art. 9 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

bank, przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, a kredytobiorca jest obowiązany do przedstawienia, na żądanie banku, dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny, o której mowa powyżej.

Takie brzmienie przepisu oznacza, że w przypadku umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank nie dokonuje oceny zdolności kredytowej, o której mowa w ustawie prawo bankowe. Zgodnie bowiem z art. 70 prawa bankowego bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej kredytobiorcy tj. zdolności do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest obowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego

nego przedmiotem zabezpieczenia jest już nieruchomości, do której przysługują określone prawa uprawnionym, np. własność. Z tego też powodu bank nie tylko może dokonać oceny z jednej strony, czy i jak potencjalny kredytobiorca wywiązywał się ze spłaty wcześniej zaciągniętych zobowiązań – i to nie tylko związanych ze spłatami kredytów – ale też bank dokonuje oceny stanu prawnego nieruchomości lub lokalu. Może się bowiem okazać, że jest ona już obciążona hipoteką albo też kredytobiorcy przysługuje jedynie niewielki udział w tej nieruchomości. W konsekwencji, mimo dużej wartości nieruchomości, jej rynkowa wartość lub wartość jej udziału w nieruchomości może być niewielka. Należy przy tym dodać, że pozytywna ocena przez bank stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu nie nakłada na bank obowiązku udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego.



ddp images/Forum

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI I WIELKOŚĆ KREDYTU

Oprócz oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu

**podstawowe znaczenie będzie miało
także ustalenie wartości rynkowej
nieruchomości lub lokalu.**

Zgodnie bowiem z art. 6 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest wartość rynkowa:

- 1) nieruchomości, będącej własnością kredytobiorcy lub do której kredytobiorcy przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub
 - 2) lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Do określenia wartości rynkowej tych nieruchomości lub lokalu, ustawodawca nakazał stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Przewidują one (art. 151 ust. 1), że

**wartość rynkową
nieruchomości stanowi jej
najbardziej prawdopodobna
cena możliwa do uzyskania
na rynku.**

Ustala się ją na podstawie uzyskanych cen transakcyjnych, ale nie wszystkie transakcje mogą być brane pod uwagę. Należy bowiem przyjmować za podstawę szacunku tylko te transakcje, które spełniają wskazane w przepisie warunki, a więc:

- strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej i miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

**Wyceny dokonuje rzeczoznawca
majątkowy,**

uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Swoją opinię

na temat wartości nieruchomości rzeczoznawca sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego. Mając na uwadze to, że oceny wartości nieruchomości można dokonywać różnymi metodami, rzeczoznawcy mogą podawać różne wartości nieruchomości. Nie ulega natomiast wątpliwości, że dla potencjalnego kredytobiorcy jak najprawdziwsza będzie najwyższa wycena, a dla banku ta najniższa. Obie przyszłe strony takiej umowy winny jednak brać pod uwagę cenę najbliższą wartości rynkowej czyli taką, po jakiej można realnie, w ciągu w miarę niedługiego czasu, sprzedać mieszkanie czy inną nieruchomość.

W ustawie nie zostało wskazane, która ze stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie ponosić koszty szacowania nieruchomości lub lokalu. Kwestia ta została pozostawiona stronom do rozstrzygnięcia w samej umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Można przypuszczać, że w projektach umowy banki będą wskazywać na siebie jako stronę, która wybierze rzeczoznawcę, a koszt jej szacowania ponosiłby kredytobiorca. Należy zatem mieć tu na uwadze, że ustawa pozostawia te kwestie woli stron umowy.

W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego mamy do czynienia w założeniu z kredytem, który będzie wypłacany przez wiele lat. W tym czasie wartość rynkowa danej nieruchomości może ulec istotnie zmianie tak in plus, jak i in minus. Z tego też powodu w umowie odwróconego kredytu hipotecznego obowiązkowo muszą się znaleźć rozstrzygnięcia dotyczące tego, kto ponosi koszty monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu a także – o ile umowa je przewiduje – warunki, na jakich koszty te mogą ulegać zmianie.

Określona przez rzeczoznawcę wartość rynkowa nieruchomości nie przesądza jeszcze o tym, w jakiej kwocie zostanie udzielony kredyt. Stanowi jedynie podstawę do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego. Kwota ta zależy nie tylko od wartości nieruchomości (obecnej i spodziewanej przyszłej) oraz kosztów kredytu, ale też m.in. od płci i wieku właściciela, a także czasem od stanu jego zdrowia. Najczęściej podaje się tutaj przedział od 70% do nawet jedynie 30% wartości nieruchomości. Dopiero gdy banki wystąpią z ofertą odwróconego kredytu hipotecznego i zawarte zostaną pierwsze umowy, będzie można więcej na ten temat powiedzieć.

Przykład:

Pan X ma 60 lat, mieszka w Warszawie i jest właścicielem 80-metrowego mieszkania, którego wartość rynkowa wynosi 700 000 zł. Panu X bank oferuje zawarcie umowy na kwotę 350 000 zł. Pan X może zażądać wypłaty w ratach. Zgodnie z danymi GUS jego średnie dalsze trwanie życia wynosi 251 miesięcy (ok. 21 lat). Przyjmując, że pan X zażyczył sobie wypłatę kredytu w 251 ratach, wtedy miesięcznie uzyskiwałby dodatkowy dochód w wysokości prawie 1400 złotych. Jeżeli jednak pan Y ma takie samo mieszkanie w małej miejscowości, to jego wartość jest niższa, ponieważ niższa jest cena metra kwadratowego na tamtejszym terenie. Jeżeli wartość takiego mieszkania wynosi 400 000 zł, to maksymalna wysokość kredytu hipotecznego wyniosłaby np. 200 000 zł. Przy założeniu, że pan Y też zażądał wypłaty w 251 ratach jego miesięczny dodatkowy dochód wyniosłby niecałe 800 złotych.

Generalnie im bardziej podeszły wiek, tym większa powinna być kwota kredytu. Jeżeli jednak obydwaj panowie mają po 70 lat, to zgodnie z danymi GUS powinni przeżyć jeszcze po 160 miesięcy (ok 13 lat). W takim przypadku 70-letni pan X otrzymywałby miesięcznie dodatkowo z tytułu umowy odwróconej hipoteki blisko 2200 zł, a pan Y 1250 zł. Należy jednak pamiętać, że

kredyt z tytułu odwróconej hipoteki nie jest świadczeniem dożywotnim.

To w umowie pomiędzy bankiem a kredytobiorcą należy określić, czy ma być wypłacony jednorazowo, a jeżeli w ratach – to w ilu i w jakiej wysokości – nie dłużej jednak niż do dnia śmierci kredytobiorcy.

Jeżeli umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, w przypadku śmierci jednego z nich prawo do wypłaty rat odwróconego kredytu hipotecznego, przysługujących zmarłemu kredytobiorcy przysługuje tym z żyjących kredytobiorców, którzy nabyli po zmarłym udział we własności nieruchomości lub w prawie do nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, proporcjonalnie do wysokości nabytego przez nich udziału.

KREDYT ZŁOTÓWKOWY CZY WALUTOWY?

**Stara zasada bankowa twierdzi,
że kredyt należy zaciągać w tej
walucie, w jakiej uzyskuje się
swoje dochody.**

Każdy kredyt zaciągany w walucie innej niż złotówka jest obarczony ryzykiem walutowym. Przekonały się o tym zwłaszcza osoby, które kilka lat temu, zachęczone niskim kursem franka szwajcarskiego, zaciągnęły zwykłe kredyty mieszkaniowe w tej walucie.

Z podobnego punktu widzenia wyszedł projektodawca ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, bowiem uchwalony przez Sejm projekt zawierał m.in. przepis, zgodnie z którym „Odwrócony kredyt hipoteczny jest udzielany w walucie, w której kredytobiorca uzyskuje większość dochodów”. Regulacja ta nie znalazła się jednak w ostatecznym tekście ustawy. W konsekwencji możliwe będzie – o ile banki wystąpią z taką ofertą – uzyskanie odwróconego kredytu hipotecznego w obcej walucie.

ZBYCIE NIERUCHOMOŚCI OBCIĄŻONEJ KREDYTEM

W myśl art. 11 ustawy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca może zobowiązać się do niezbywania własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego bez zgody banku. Tym samym, o ile umowa odwróconego kredytu hipotecznego nie stanowi inaczej, nieruchomość ta może być np. sprzedana. Należy jednak mieć na uwadze to, że będzie to nieruchomość obciążona hipoteką na rzecz banku, który udzielił odwróconego kredytu hipotecznego. Zgodnie bowiem z art. 5 ustawy wierzytelność banku, wynikająca z umowy odwróconego kredytu hipotecznego, może być zabezpieczona wyłącznie przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub prawie oraz ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa. Podstawą zaś wpisu takiego roszczenia do księgi wieczystej jest oświadczenie banku o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Praktycznie skorzystanie z takiej możliwości będzie – jak się wydaje – bardzo utrudnione. **Istotą hipoteki jest bowiem to, że zbycie nieruchomości przez dłużnika, w tym przypadku kredytobiorcę, nie narusza prawa wierzyciela hipotecznego i bank może dochodzić zaspokojenia od kogokolwiek, kto stanie się właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości.** Tym samym nabywca takiej

nieruchomości stałby się dłużnikiem hipotecznym wobec banku, czemu powinna towarzyszyć świadomość, że po śmierci zbywcy tj. kredytobiorcy przestanie on być właścicielem danej nieruchomości.

W przypadku natomiast, gdy umowa odwróconego kredytu hipotecznego przewidywała wymóg uzyskania zgody banku na przeniesienie własności nieruchomości obciążonej z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego, a kredytobiorca uczynił to bez zgody banku, to bank może wypowiedzieć umowę kredytu. Co więcej, w takim przypadku na kredytobiorcy będzie ciążyć odpowiedzialność odszkodowawcza za szkodę spowodowaną niewykonaniem zobowiązania, zgodnie z art. 471 Kodeksu cywilnego.



imagebroker.com/Forum

PRAWA KREDYTOBIORCY

Zgodnie art. 12 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, kredytobiorca może bez podania przyczyny odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

Termin do odstąpienia uważa się za zachowany, jeżeli kredytobiorca przed jego upływem złoży pod wskazany przez kredytodawcę adres lub nada w placówce pocztowej wyznaczonego operatora **oświadczenie o odstąpieniu od umowy**. Jest to termin dłuższy od tego, który obowiązuje w przypadku kredytu konsumenckiego, w odniesieniu do którego prawo odstąpienia od umowy można wykonać w terminie 14 dni. Wprowadzenie stosunkowo długiego okresu na odstąpienie od umowy odwróconego kredytu hipotecznego wynika z tego – jak stwierdzano w uzasadnieniu projektu – że jest to usługa bankowa adresowana przede wszystkim do osób starszych, o ograniczonej zazwyczaj wiedzy ekonomicznej i prawniczej, której celem jest zapewnienie możliwości wycofania się z zawartej umowy bez ponoszenia przez kredytobiorcę istotnych kosztów. Zwrotowi nie będą podlegać jedynie opłaty poniesione przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów i tylko w takiej części, w jakiej nie są zwracane przez te organy lub sądy bankowi w związku z wycofaniem wniosku o dokonanie określonej czynności urzędowej. Kredytobiorca będzie zobowiązany również do zwrotu banko-

wi wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, jeżeli wypłata nastąpiła przed upływem terminu do odstąpienia od umowy. W takim przypadku dniem spłaty odwróconego kredytu hipotecznego jest dzień złożenia dyspozycji przekazania bankowi środków pieniężnych w kwocie, o której mowa powyżej. Sama zaś umowa odwróconego kredytu hipotecznego może stanowić, że wypłata środków pieniężnych nastąpi po upływie terminu do odstąpienia od umowy.

Tym niemniej

decyzja o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie powinna być pochopna, ale starannie przeanalizowana.

Wskazane jest aby osoby, które zamierzają skorzystać z takiej możliwości zwróciły się o pomoc, czy do członków rodziny, czy osób znanych lub też skorzystały z porady profesjonalnego doradcy finansowego i prawnego.

Poprzez złożenie jednego podpisu decydować się będzie bowiem niejednokrotnie o losie dorobku całego życia. Dlatego trzeba dołożyć jak najwięcej staranności, aby umowa odpowiadała potrzebom danej osoby.

Zgodnie ze starym powiedzeniem krawieckim, że przed pokrojeniem materiału lepiej dziesięć razy go zmierzyć. Dłuższy niż powszechnie stosowany termin na odstąpienie od umowy, to swoista pomoc ustawodawcy wobec potencjalnych kredytobiorców.

Zgodnie z art. 13 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całkowitej kwoty lub jej części – i w takim przypadku bank nie pobiera prowizji. Co więcej, kredytobiorca nie ma obowiązku wcześniejszego informowania o takim zamiarze banku. Ustawa stanowi bowiem, że bank nie może uzależnić spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części od uprzedniego poinformowania go o tym przez kredytobiorcę. Sama zaś spłata części całkowitej kwoty do zapłaty nie wstrzymuje wypłaty rat niewykorzystanej kwoty

odwróconego kredytu hipotecznego chyba, że strony postanowiły inaczej.

W przypadku natomiast spłaty całkowitej kwoty do zapłaty, bank jest zobowiązany do potwierdzenia rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 14 dni od dnia dokonania tej spłaty.

Kredytobiorca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, z zachowaniem 30-dniowego terminu.

Jest on analogiczny do terminu, jaki obowiązuje przy wypowiedzeniu umowy kredytu, w którym termin spłaty jest dłuższy niż rok (art. 75a ust. 2 Prawa bankowego).

Jeżeli bank nie dochowa przedumownego obowiązku informacyjnego o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego albo sporządzi umowę odwróconego kredytu hipotecznego z naruszeniem wymogów określonych w ustawie projektu, kredytobiorca, po złożeniu bankowi pisemnego oświadczenia, będzie mógł żądać od banku zapłaty dziesiątej części odsetek i innych kosztów należnych od wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego albo wypowiedzieć umowę i spłacić całkowitą kwotę odwróco-

nego kredytu hipotecznego bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów. Wprowadzenie proporcjonalnej formuły obniżenia odsetek i innych kosztów o dziesiątą część wynika ze specyfiki odwróconego kredytu hipotecznego, który będzie mógł być udostępniany w formie wypłat ratalnych, ale również w formie wypłaty jednorazowej.



imagebroker.com/Forum

OBOWIĄZKI KREDYTOBIORCY

Zgodnie z art. 16 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym w okresie trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca jest zobowiązany w odniesieniu do nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, posiadać ubezpieczenie tej nieruchomości lub tego lokalu od zdarzeń losowych, jeżeli jest wymagane przez bank. W przypadku niewykonania tego warunku bank wzywa kredytobiorcę do jego dopełnienia, wyznaczając termin nie krótszy niż 60 dni. Jeżeli w dalszym ciągu kredytobiorca nie ubezpiecza nieruchomości lub lokalu, bank zażąda od kredytobiorcy udzielenia mu upoważnienia do wykonania tego obowiązku w imieniu kredytobiorcy.

Ponadto

do obowiązków kredytobiorcy należy także utrzymywanie danej nieruchomości lub lokalu w stanie niepogorszonym –

– z uwzględnieniem zwykłego użytkowania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności dokonywanie bieżących napraw i remontów.

Na kredytobiorcy ciąży również obowiązek terminowego uiszczania podatków i obowiązkowych opłat związanych z korzystaniem z tej nieruchomości lub tego lokalu.

Należy dodać, że bank nie może uzależniać zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia innych umów, z wyjątkiem umowy ubezpieczenia od zdarzeń losowych nieruchomości lub lokalu, do którego kredytobiorcy przystępuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.



ddp images/Forum

PRAWA I OBOWIĄZKI BANKU

W myśl art. 17 ustawy **bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego** wyłącznie, jeżeli została wszczęta egzekucja z nieruchomości lub z prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego przez innego niż ten bank wierzyciela – przy czym o istnieniu tej wierzytelności bank nie wiedział w dniu zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Nieruchomość ta lub to prawo stanowi bowiem wyłączone zabezpieczenie udzielonego kredytu, a ujawnienie „konkurencyjnego” wierzyciela, o którym bank wcześniej nie wiedział sprawia, że bank być może w ogóle nie udzieliłby kredytu. W takim przypadku bank wstrzymuje wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.

Nadto **bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, gdy** kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego bez zgody banku w przypadku, kiedy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego strony zastrzegły obowiązek niezbywania własności tej nieruchomości lub tego prawa bez zgody banku. Także wówczas bank *ex lege* wstrzymuje wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.

Bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego również wtedy, gdy wartość nieruchomości lub lokalu, będących przedmiotem zabezpieczenia z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę uległa istot-

nemu zmniejszeniu. Obowiązkiem kredytodawcy jest bowiem – skoro on korzysta z nieruchomości – zachowanie jej w stanie niepogorszonym, co oznacza np. konieczność dokonywania drobnych remontów. Wprost wynika to z treści art.16 ust. 2 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, zgodnie z którym kredytobiorca winien utrzymywać tę nieruchomość lub ten lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności prowadzenie bieżących napraw i remontów. Bank udziela bowiem kredytu nie po to, aby zostać właścicielem np. mieszkania i je wynajmować, ale by dzięki transakcji zyskać. Oznacza to, że przejmowane z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego mieszkania będą prawdopodobnie sprzedawane. Zbycie nieremontowanego, czy wręcz zrujnowanego mieszkania pociąga natomiast odpowiednie skutki finansowe. Należy przy tym zaznaczyć, że **chodzi tu wyłącznie o sytuację, gdy wartość nieruchomości uległa po pierwsze istotnemu (a więc i znacznemu) zmniejszeniu, a po drugie z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę.** Tym samym fakt, że w ciągu lat wartość mieszkań w danej okolicy znacznie spadła, nie stanowi podstawy wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu.

Ponadto bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, jeśli kredytobiorca odmówił udzielenia bankowi upoważnienia w przypadku, gdy nie posiada wymaganego przez bank ubezpieczenia tej nieruchomości lub tego lokalu od zdarzeń losowych, bądź nie

utrzymuje nieruchomości obciążonej w stanie niepogorszonym lub nie uiszcza w terminie podatków i obowiązkowych opłat związanych z korzystaniem z tej nieruchomości lub tego lokalu. W dwóch ostatnich przypadkach bank może (ale nie musi ex lege) wstrzymać wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.

Okres wypowiedzenia przez bank umowy odwróconego kredytu hipotecznego wynosi 30 dni.



ddp images/Forum

ROZLICZENIE KREDYTU

Niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy bank zamieszcza na swojej stronie internetowej ogłoszenie zawierające:

- 1) imię i nazwisko kredytobiorcy;
- 2) informację o zawarciu z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 3) informację o możliwości dokonania przez spadkobierców kredytobiorcy rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
- 4) termin wyznaczony do rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Powyższe informacje bank przekazuje na piśmie także osobom wyznaczonym do kontaktu po śmierci kredytobiorcy i wskazanym w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Osobami wskazanymi przez kredytobiorcę do kontaktu nie muszą być spadkobiercy kredytobiorcy, ale mogą nimi być także inne osoby, które ułatwią bankowi pozyskanie informacji o potencjalnych spadkobiercach kredytobiorcy. Nadto, jeżeli umowa przewiduje, informacje te bank publikuje w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Należy podkreślić, że

uprawnienie do dokonania całkowitej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego przysługuje tylko spadkobiercom. To zaś, kto jest spadkobiercą wynika albo z postanowienia sądu o nabyciu spadku albo też z treści notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia.

Jako że istotą umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest zobowiązanie banku do nieządania spłaty kredytu w pieniądzu całkowita kwota do zapłaty, tj. suma wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, a należnych do dnia spłaty, staje się wymagalna po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców (jeżeli było ich wielu) – art. 21 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Roczny okres ma zapewnić spadkobiercom kredytobiorcy czas na podjęcie decyzji, czy dokonają spłaty odwróconego kredytu hipotecznego i tym samym zachowają prawa do nieruchomości oraz czas na ewentualne zgromadzenie środków finansowych na ten cel.

Jeżeli spadkobiercy, w terminie 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców, dokonają spłaty całkowitej kwoty do zapłaty – zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego wygasa. Jeżeli nie skorzystają z tego uprawnienia, to zgodnie z treścią art. 22 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, z upływem tych 12 miesięcy wymagalne staje się roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego. Należy bowiem pamiętać, że nieruchomość ta wchodzi w skład spadku. Zgodnie zaś z art. 31 ustawy zapis zwykły lub zapis windykacyjny nieruchomości lub prawa, stanowiącego zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego dokonany przez kredytobiorcę lub spadkobierców kredytobiorców na rzecz osoby trzeciej, jest bezskuteczny. Znajduje to potwierdzenie w treści art. 981² Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym zapis windykacyjny jest bezskuteczny, jeżeli w chwili otwarcia spadku przedmiot zapisu nie należy do spadkodawcy albo spadkodawca był zobowiązany do jego zbycia.

Jeżeli spadkobiercy dokonają spłaty całkowitej kwoty do zapłaty zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego, to wchodzi ona w skład masy spadkowej bez obciążenia hipoteką i podlega podziałowi według ogólnych zasad prawa spadkowego.

W przypadku, gdy spadkobiercy nie spłacą odwróconego kredytu hipotecznego, bankowi przysługuje roszczenie wobec spadkobierców o zawarcie umowy przeniesienia własności danej nieruchomości na jego rzecz

chyba, że został powołany wykonawca testamentu, ustanowiony kurator spadku lub własność nieruchomości została przeniesiona na osobę trzecią i nastąpi przeniesienie na rzecz banku własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa użytkowania. Roszczenie o przeniesienie tych praw stanie się wymagalne z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty, tj. po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy (art. 22 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym). Z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

Umowę o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego w celu zaspokojenia roszczeń banku, bank może zawrzeć:

- ze spadkobiercami kredytobiorcy,
- z wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany,
- z kuratorem spadku, jeżeli został ustanowiony, a spadkobiercy nie uzyskali jeszcze stwierdzenia nabycia spadku albo poświadczenia dziedziczenia, lub
- z osobą trzecią, jeżeli na nią zostało przeniesione prawo do nieruchomości (art. 27 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym).

Bank może wystąpić do sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora oraz upoważnienie go do przeniesienia własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub użytkowania wieczystego i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego (art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym). Kurator jest ustanawiany, w przypadku gdy:

- upłynął rok od daty śmierci kredytobiorcy i całkowita kwota do zapłaty stała się wymagalna oraz
- brak jest podstaw prawnych do powołania kuratora spadku i na dzień rozpoznania przez sąd wniosku banku w tej sprawie nie zostało wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub nie został zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia.

Kurator działa wówczas w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich spadkobierców, również tych znanych oraz tych, co do których nie ma sporu, że są uprawnieni do dziedziczenia. Kuratora na wniosek banku ustanawia sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości (art. 34 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym). Działanie kuratora nie kończy się jednak z chwilą przeniesienia na bank własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub użytkowania wieczystego, stanowiących zabezpieczenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jego zadaniem jest bowiem także dopilnowanie prawidłowości rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator może pozywać

i być pozywany. Kurator będzie mógł podejmować czynności do dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia po kredytobiorcy, a koszty działania kuratora ponosi bank.

W przypadku natomiast, gdy powołany zostanie kurator spadku, po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy, bank może wystąpić do sądu spadku z wnioskiem o upoważnienie kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub użytkowania wieczystego, stanowiących zabezpieczenie hipoteczne i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego.

Z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa użytkowania wieczystego wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.



ddp images/Forum

W myśl art. 28 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym,

**w terminie 30 dni
od dnia zawarcia umowy
o przeniesienie własności
nieruchomości lub prawa, stanowiących
zabezpieczenie odwróconego kredytu
hipotecznego bank w uzgodnieniu
z osobą, z którą zawarł tę umowę,
zleca rzeczoznawcy majątkowemu
oszacowanie wartości rynkowej
nieruchomości.**

Nie później niż w ciągu 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego bank zwraca spadkobiercom, wykonawcy testamentu jeżeli został powołany lub osobie trzeciej, na którą zostały przeniesione własność nieruchomości lub prawo stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego albo też składa do depozytu sądowego kwotę pieniężną, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową, określoną przez rzeczoznawcę a całkowitą kwotą do zapłaty. Jeżeli wierzytelność banku jest wyższa od wartości rynkowej, bank zawiadamia o tym osoby, z którymi zawarł umowę przeniesienia własności.

Należy tu dodać, że

odpowiedzialność kredytobiorcy, jak również jego spadkobierców ograniczona jest do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu, stanowiących zabezpieczenie hipoteczne umowy odwróconego kredytu hipotecznego (art. 24 ust. 1 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym).

Bank może zażądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców jedynie wyjątkowo. Mianowicie w przypadku, gdy kredytobiorca lub jego spadkobiercy przenieśli na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego bez zgody banku, wbrew postanowieniom umowy lub jeżeli wartość nieruchomości lub lokalu uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców. Bank może żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców:

1) w przypadku gdy zaspokojenie z tej nieruchomości lub tego prawa jest niemożliwe lub jest możliwe jedynie częściowo oraz

2) do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość tej nieruchomości lub tego lokalu lub w wysokości, stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną z egzekucji a całkowitą kwotą do zapłaty.

Wprowadzenie, na zasadzie wyjątku, nieograniczonej odpowiedzialności osobistej kredytobiorcy oraz jego spadkobierców ma na celu – jak należy sądzić – stworzenie mechanizmu skłaniającego kredytobiorcę (względnie jego spadkobierców) do poprawnego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z umowy odwróconego kredytu hipotecznego.