SENAT RP

ZAPIS STENOGRAFICZNY

Wspólne posiedzenie
Komisji Budżetu
i Finansów Publicznych (**172.**)
oraz Komisji Ustawodawczej (**314.**)
w dniu 23 września 2014 r.

VIII kadencja

Porządek obrad:

1. Rozpatrzenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym (druk senacki nr 713, druki sejmowe nr 1442, 2392 i 2700).

Zapis stenograficzny jest tekstem nieautoryzowanym.

(Początek posiedzenia o godzinie 15 minut 38)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Budżetu i Finansów Publicznych Kazimierz Kleina)

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Proszę państwa, otwieram wspólne posiedzenie Komisji Ustawodawczej oraz Komisji Budżetu i Finansów Publicznych.

Witam bardzo serdecznie wszystkich naszych gości – panią minister, ministrów, przedstawicieli urzędów, instytucji – oraz członków komisji.

Przedmiotem naszego posiedzenia jest rozpatrzenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, druk senacki nr 713.

Czy są uwagi do porządku posiedzenia? Nie ma.

Czy w posiedzeniu uczestniczą osoby prowadzące działalność lobbingową w rozumieniu prawa lub reprezentujące instytucje prowadzące działalność lobbingową? Nie.

Przystępujemy do rozpatrzenia naszego punktu, a więc ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Bardzo proszę panią minister o krótką prezentację ustawy.

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Dorota Podedworna-Tarnowska:

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo!

Procedowany projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, przygotowany przez rząd, wprowadza do porządku prawnego nową kategorię usługi finansowej, tak zwany odwrócony kredyt hipoteczny. Pozwala on osobom starszym posiadającym nieruchomość uzyskiwać dodatkowe środki pieniężne, czerpane właśnie z tego majątku, który został zgromadzony w tejże nieruchomości. Efektem dotychczasowych prac rządu oraz parlamentu jest wypracowany projekt, który kompleksowo reguluje materię tego produktu, którym jest odwrócony kredyt hipoteczny, i wprowadza stosowne zmiany w wielu obszarach systemu prawnego.

Chciałabym przypomnieć, że Komisja Finansów Publicznych pracowała nad dwoma projektami ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym: projektem poselskim i projektem rządowym. Obydwa te projekty zostały skierowane do dalszych prac w podkomisji stałej do spraw instytucji finansowych. Jako wiodący przyjęto projekt rządowy. Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym została uchwalona na siedemdziesiątym czwartym posiedzeniu Sejmu w dniu 12 września. Projekt został przedłożony przez Komisję Finansów Publicznych jako sprawozdanie z jej prac w trakcie drugiego czytania w dniu 10 września. Wcześniej odbyła się dyskusja, podczas której nie zostały zgłoszone poprawki do sprawozdania przedłożonego przez komisję i ustawa została przyjęta większością głosów w dniu 12 września 2014 r.

Czy szczegółowe informacje o samym projekcie…

(*Przewodniczący Kazimierz Kleina*: Proszę powiedzieć parę słów o samej ustawie.)

…O samej ustawie. Odwrócony kredyt hipoteczny jest to specyficzny rodzaj kredytu, zabezpieczony hipoteką na nieruchomości. Do oferowania tego produktu będą uprawnione wyłączne banki, oddziały banków zagranicznych, instytucje kredytowe, ich oddziały, a zatem te instytucje, które podlegają nadzorowi sprawowanemu przez Komisję Nadzoru Finansowego oraz właściwe organy nadzoru w macierzystych krajach Unii Europejskiej w przypadku oddziałów banków zagranicznych.

Specyfika odwróconego kredytu hipotecznego polega na tym, że bank zobowiązuje się do wypłacenia kredytobiorcy określonej kwoty środków pieniężnych w ratach bądź jednorazowo, a kredytobiorca nie jest zobowiązany do dokonywania spłaty kredytu w taki sposób, jak w przypadku klasycznych umów kredytowych; spłata kredytu następuje zasadniczo po śmierci kredytobiorcy. Należy tutaj wskazać, że są możliwe dwa warianty spłaty: spłata zadłużenia może być dokonywana przez spadkobierców kredytobiorcy lub – jeśli nie wyrażą oni woli dokonania spłaty – będą oni zobowiązani do przeniesienia własności nieruchomości na bank, który zaspokoi swoje roszczenia z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo, Pani Minister.

Bardzo proszę Biuro Legislacyjne, panią legislator o opinię legislacyjną.

Starszy Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Iwona Kozera-Rytel:

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

Wysokie Komisje! Szanowni Państwo!

Przejdę do poszczególnych uwag. Pierwsza dotyczy art. 3. W tym przepisie ustawodawca podjął próbę określenia wzajemnych relacji pomiędzy ustawą o odwróconym

kredycie hipotecznym a prawem bankowym, wskazując, że prawo bankowe co do zasady będzie stosowane również w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego, z wyjątkami wskazanymi wprost w tym przepisie. Analiza treści art. 3 prowadzi do wniosku, że przepis ten narusza zasady techniki prawodawczej, w tym §4 ust. 4, który formułuje zakaz tworzenia przepisów nakazujących stosowanie innych aktów normatywnych. W przepisie art. 3 ustawodawca informuje jedynie adresata, że ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie jest jedynym aktem prawnym, który adresaci będą stosować, chcąc zawrzeć umowę odwróconego kredytu hipotecznego; w tym przypadku ustawodawca jakby chciał przypomnieć adresatom, aby pamiętali o tym, że prawo bankowe istnieje i adresat powinien je stosować, jeśli nie zostanie ono wprost wyłączone. Tymczasem wydaje się, że celem art. 3 było coś innego. Ustawodawca nie tyle chciał przypomnieć o istnieniu ustawy – Prawo bankowe i o obowiązku jej stosowania, ile wyłączyć określone przepisy prawa bankowego w odniesieniu do umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Oczywiście takie rozwiązanie jest jak najbardziej dopuszczalne.

Przepis art. 3 może również wprowadzać w błąd, ponieważ adresat, analizując ten przepis, może uznać, że skoro ustawodawca wymienił w art. 3 jedynie prawo bankowe, oznacza to, że w stosunkach umownych związanych z hipoteką odwróconą nie będzie się stosowało innych aktów niż prawo bankowe i ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Do takiego wniosku prowadzi literalne brzmienie tego przepisu. Jednak jest oczywiste, że taka interpretacja nie jest zgodna z intencją ustawodawcy, ponieważ trudno byłoby uznać, że ustawodawca chciałby wyłączyć chociażby stosowanie przepisów kodeksu cywilnego. Należy pamiętać, że prawodawca powinien dążyć do jednoznacznego formułowania przepisów i dlatego Biuro Legislacyjne proponuje wprowadzenie poprawki, polegającej na usunięciu budzącej wątpliwości części przepisu i jednocześnie pozostawieniu katalogu przepisów prawa bankowego, które nie znajdą zastosowania w sprawach związanych z umową odwróconego kredytu hipotecznego. Ta poprawka ma zapewnić zgodność przepisu z zasadami techniki prawodawczej i regułami dobrej legislacji.

Kolejna uwaga Biura Legislacyjnego dotyczy art. 9 ust. 1. Zgodnie z tym przepisem bank przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest zobowiązany dokonać oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, na których ma nastąpić zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego. W odniesieniu do tego przepisu powstaje wątpliwość co do jego wartości normatywnej, ponieważ, jak się wydaje, bank, czyli profesjonalny uczestnik obrotu, nie zawrze umowy odwróconego kredytu hipotecznego, jeżeli wcześniej nie poczyni odpowiednich kroków w celu ustalenia i oceny stanu nieruchomości czy też zobowiązań kredytobiorcy. Bank dokona tych czynności bez względu na to, czy ustawodawca taki nakaz wprost wprowadzi w ustawie, czy też nie. Według Biura Legislacyjnego, przepis nakazujący dokonanie takiej oceny jest zbędny i dlatego w opinii znalazła się propozycja poprawki, polegającej na wyeliminowaniu ust. 1 w art. 9 i jednocześnie pozostawieniu ust. 2 odpowiednio zmodyfikowanego.

Następna uwaga Biura Legislacyjnego dotyczy art. 10 ust. 4. Zgodnie z tym przepisem zmiana umowy odwróconego kredytu hipotecznego dotycząca wskazania osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy jest bezpłatna. Z przepisem tym wiążą się pewne wątpliwości interpretacyjne. Przesądzenie przez ustawodawcę, że konkretny rodzaj zmiany umowy jest nieodpłatny, może sugerować, że każda inna zmiana umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie odpłatna, i to bez względu na to, czy z inicjatywą w tym zakresie wystąpi kredytobiorca, czy też druga strona. Nietrudno sobie wyobrazić sytuację, w której bank przyjmie właśnie taką interpretację. Przepis ten można również interpretować w inny sposób, to znaczy w taki, że ustawodawca pozostawia wprawdzie bankowi swobodę w przedmiocie ustalania opłat w związku ze zmianą umowy, ale jednocześnie zakazuje ich pobierania w przypadku wskazanym w tym przepisie. Taka interpretacja jest zgodna z wolą ustawodawcy, jak się wydaje. Należałoby rozważyć, czy przepis ten nie stanowi nadmiernej ingerencji w swobodę umów i czy ta kwestia nie powinna być jednak pozostawiona do regulacji przez same strony już w ramach umowy. Przyjąwszy taką argumentację, należałoby wówczas wyeliminować ten przepis z ustawy.

Kolejna uwaga dotyczy art. 26 ust. 5. W tym przepisie ustawodawca formułuje informację o tym, że do kuratora ustanowionego na podstawie art. 26 ust. 1 należy stosować przepisy ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy dotyczące kurateli. Analiza przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego prowadzi do wniosku, że przepis ten de facto stanowi powtórzenie art. 178 §2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, przesądza bowiem jednoznacznie, że aktem podstawowym z punktu widzenia instytucji kurateli jest właśnie kodeks rodzinny i opiekuńczy, a do kurateli, bez względu na to, która ustawa będzie ją przewidywała, mają znaleźć zastosowanie przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, chyba że ustawa szczegółowa dokona modyfikacji regulacji kodeksowej. Co to oznacza w praktyce? Oznacza to, że dopóki ustawodawca nie ureguluje kwestii kurateli odmiennie od regulacji kodeksowej, należy stosować w tym zakresie przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Przepis ten narusza §4 ust. 1 zasad techniki prawodawczej, który formułuje zakaz powtarzania norm wynikających z innych aktów normatywnych, oraz §4 ust. 4, zakazujący formułowania nakazu stosowania innych aktów normatywnych, a także §11, który stanowi, że w ustawie nie zamieszcza się wypowiedzi niesłużących wyrażeniu normy prawnej. Propozycja poprawki zmierza do wyeliminowania przepisu, który kwestionujemy, przy czym należy zauważyć, że wyeliminowanie tego przepisu nie zmieni normy zakodowanej w przepisach ustawowych. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo, Pani Mecenas.

Proszę państwa, ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym wprowadzamy do polskiego systemu prawnego całkowicie nową instytucję, o czym też musimy pamiętać. To jest instytucja niezwykle istotna z punktu widzenia obywateli, ponieważ wprowadza całkowicie inny sposób

finansowania niektórych celów. Dlatego też ostrożność przy wprowadzaniu różnego rodzaju zapisów jest wskazana. Trzeba zaproponować i wprowadzić do tej ustawy takie przepisy, które w pierwszej kolejności zagwarantują bezpieczeństwo tym wszystkim, którzy będą z niej korzystali.

Pani Minister, czy można prosić o ustosunkowanie się do tych uwag? I potem rozpoczniemy dyskusję nad ustawą.

Proszę bardzo.

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Dorota Podedworna-Tarnowska:

Panie Przewodniczący! Wysoka Komisjo! Pani Mecenas!

Jeśli chodzi o poprawki pierwszą i czwartą, to są poprawki o charakterze legislacyjnym i uznajemy, że rzeczywiście możemy poprzeć zapisy proponowane przez panią mecenas.

Jeśli natomiast chodzi o poprawki drugą i trzecią… Może zacznę od trzeciej. Dotyczy ona zapisu, w którym jest mowa o bezpłatnym aneksie w przypadku wskazania osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy. Chciałabym przypomnieć uzasadnienie do ustawy i cel, który przyświecał konstruowaniu tego nowego instrumentu. Otóż w ustawie, w projekcie rządowym staraliśmy się wypracować takie rozwiązania, które zabezpieczą interesy seniorów. Pamiętajmy o tym, że ten produkt jest skierowany głównie do osób starszych. W związku z tym uważamy, że precyzyjność w zapisach dokładnie wskazujących, które aneksy mają być bezpłatne, jest wskazana. Nie można tego zostawiać stronom umowy, ponieważ stroną słabszą tej umowy jest, jak wiadomo, osoba starsza, która nie ma takiej wiedzy, jaką ma wyspecjalizowana instytucja finansowa, czyli bank. W związku z tym uznajemy, że taka precyzja w tym przepisie byłaby wskazana. Jako przykład takich zapisów chciałabym podać tak zwaną ustawę antyspreadową. Art. 75b prawa bankowego wprowadza możliwość spłaty kredytu w walucie, w której był on zaciągnięty. Ten artykuł, który zacytowałam, odnosi się właśnie do takiej możliwości. Może zacytuję ten przepis. „Wykonywanie uprawnienia, o którym mowa w art. 69 – który właśnie odnosi się do możliwości spłaty w innej walucie – nie może wiązać się z poniesieniem przez kredytobiorcę dodatkowych kosztów". Tak że w tym artykule wskazuje się, że de facto aneks zawierany do umowy powinien być bezpłatny.

Jeśli chodzi o poprawkę drugą zgłoszoną przez panią mecenas, tutaj chciałabym wyjaśnić i przypomnieć, że w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego nie ma instytucji badania zdolności kredytowej. Zgodnie z przepisem bada się stan zobowiązań kredytobiorcy i stan prawny nieruchomości. I w tym wypadku uważamy, iż bez delegacji ustawowej tak naprawdę, jeśli banki będą w sposób racjonalny stosowały procedurę badania stanu zobowiązań kredytobiorcy i stanu prawnego nieruchomości, to w praktyce, gdy rzeczywiście już zacznie funkcjonować ten instrument, którym jest odwrócony kredyt hipoteczny, może to powodować zarzuty wobec instytucji przekroczenia uprawnień ustawowych. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Otwieram dyskusję.

W pierwszej kolejności chciałbym udzielić głosu naszym gościom, którzy przyszli na to spotkanie, na posiedzenie. Z tym że chcę poinformować – senatorowie to wiedzą, bo dostali materiały – że w sprawie tej ustawy otrzymaliśmy na piśmie stanowiska różnych gremiów, także zostały zgłoszone wątpliwości. Tak więc prosiłbym o przedstawianie ewentualnie nowych spraw, już oprócz tych zgłoszonych na piśmie, chyba że jakąś trzeba podkreślić. Jeżeli jesteście państwo zainteresowani zabraniem tu głosu, proszę o precyzyjne i krótkie wypowiedzi.

Proszę bardzo. Czy goście chcą zabrać głos? Pan się zgłasza.

Bardzo proszę. Proszę się przedstawiać.

Prezes Krajowej Rady Notarialnej Tomasz Janik:

Dziękuję bardzo.

Panowie Przewodniczący! Pani Minister! Szanowni Państwo!

Tomasz Janik, prezes Krajowej Rady Notarialnej.

Krajowa Rada Notarialna opiniowała projekt na etapie prac sejmowych. Miałem też okazję brać udział w posiedzeniu podkomisji, przynajmniej części tego posiedzenia, w której rozpatrywano projekt. I przyznam, że tylko jedna z naszych uwag została przyjęta. Dawny art. 8, dotyczący waluty, w której udziela się kredytu, mimo pierwotnej krytyki tej propozycji następnego dnia został wykreślony.

Proszę państwa, najpierw odniosę się do art. 10. Jeśli chodzi o badanie stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, wydaje się, że wszystkie argumenty za pozostawieniem tego zapisu są wprawdzie jak najbardziej istotne, jednak badanie stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy stoi w sprzeczności z duchem tej ustawy, ponieważ zdolność kredytowa i historia zobowiązań nie mają tu żadnego znaczenia. Istotne jest tylko to, co kredytobiorca posiada w danym momencie i co będzie zabezpieczeniem kredytu. Tak że co najmniej w tym zakresie ten przepis, naszym zdaniem, powinien zostać zmieniony.

Przypomnę jedną rzecz, która dla nas jest kluczowa. Otóż sama definicja umowy zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 1 ma mieć charakter wzajemny. Tymczasem wydaje nam się, że świadczenie kredytobiorcy polegające wyłącznie na ustanowieniu zabezpieczenia spłaty sumy postawionej do dyspozycji jakby kłóci się z pojęciem cywilistycznej konstrukcji umowy wzajemnej. Świadczenie co do zasady powinno bowiem polegać na działaniu lub zaniechaniu i to w połączeniu z zabezpieczeniem opisanym w art. 5, gdzie jest mowa o tym, iż wierzytelność banku może być zabezpieczona wyłącznie przez ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności. Samo roszczenie jest zabezpieczeniem, natomiast skutki ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia określa art. 16 – może tu się mylę – ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Mówi się w nim wyłącznie o rozszerzonej skuteczności danego roszczenia.

To nie jest dodatkowa forma zabezpieczenia. Przyznam, że takich cywilistycznych zarzutów, które podnosiliśmy w opinii, jest dość sporo.

Jeśli chodzi o uwagi, których nie zgłaszaliśmy, dotyczą one kwestii legislacyjnej. Wydaje się na przykład, że błędnie użyto w art. 8 ust. 3 słowa „kwoty, o których mowa w ust. 2 pkt 2, 4 i 5". W tym wypadku można bowiem mówić o pewnych wielkościach. Słowo „kwoty" odnosi się do stawki procentowej, do szacunkowych wielkości, tymczasem kwoty nie mogą mieć wielkości szacunkowej. Tak że tu jakby pomylono definicje.

Następna sprawa. Naszym zdaniem, brak udziału bezstronnego prawnika, o czym mówiliśmy, czyli notariusza przy zawieraniu tej umowy to jest klasyczny przypadek tego, co wywołało kryzys na rynku kredytów nieruchomościowych w Stanach Zjednoczonych. Blisko dwa lata temu mówili o tym tutaj, w tej sali, profesorowie Murray i Stirner. Brak niezależnego doradztwa może powodować, że wbrew pozorom ustawa nie spełni swojego zadania ochrony osób starszych, które bez wyjaśnienia nie będą do końca wiedziały, jaką umowę podpisują.

I jeszcze jedno, proszę państwa. Otóż nie do końca jasna jest tutaj rola kuratora ustanowionego przez sąd w przypadku, gdy nie zachodzą przesłanki do powołania kuratora spadku. Otóż wzajemna relacja przepisu art. 21, który mówi o tym, w jakim terminie spadkobiercy mogą spłacić całkowitą kwotę do zapłaty, a także z art. 23, gdzie mówi się o tym, kiedy bank nalicza odsetki i inne koszty, powoduje, że te przepisy mogą być nadużywane przez bank, który nie będzie się spieszył z zamknięciem sprawy. Bo jeżeli zbyt szybko przeniesie na siebie własność nieruchomości, to straci możliwość naliczania odsetek. Tak więc ta kwestia powinna być jasno uregulowana. Nasze zaskoczenie wywołało też to, że jest tu szczególny tryb, jakby quasi-egzekucyjny, i że to wszystko odbywa się poza instytucją komornika. Oczywiście komornicy mają dzisiaj trudną pracę, co do tego nie ma wątpliwości, ale ich rola w zaspokajaniu roszczeń jest istotna. Tymczasem ten projekt w ogóle nie został przesłany Krajowej Radzie Komorniczej do zaopiniowania. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Bardzo proszę… Na końcu pani minister ustosunkuje się także do tych uwag.

Ja dla porządku chciałbym zgłosić poprawki pierwszą i czwartą.

Proszę bardzo. Senator Bierecki.

Senator Grzegorz Bierecki:

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

Po pierwsze, usłyszałem, że mamy z należytym zastanowieniem procedować nad tą ustawą. Mam nadzieję, że nie będziemy nad tym projektem procedować na jutrzejszym posiedzeniu.

(*Przewodniczący Kazimierz Kleina*: Nie.)

To bardzo się cieszę, ponieważ chciałbym prosić…

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Dziękuję bardzo. …Ponieważ chciałbym prosić o to, aby rozszerzyć zakres podmiotów, które będą poproszone o wyrażenie opinii o tej ustawie, także o Krajową Izbę Komorniczą oraz o przedstawicieli organizacji społecznych – związki zawodowe oraz organizacje emerytów i rencistów, które powinny się wypowiedzieć w tej sprawie. Brakuje nam tutaj tych stanowisk, a chcielibyśmy się z nimi zapoznać. Tak że mam prośbę do panów przewodniczących, aby ten projekt przesłać do tych organizacji, żebyśmy jeszcze na kolejnym posiedzeniu komisji mogli się zapoznać z tymi opiniami. To po pierwsze.

Po drugie, mam kilka pytań do pani minister. Pierwsze pytanie: dlaczego w tym projekcie ograniczono udzielanie tego odwróconego kredytu hipotecznego wyłącznie do banków? Dlaczego nie mogą tego robić zakłady ubezpieczeniowe? Tym bardziej że art. 30 tej ustawy… Zaraz sprawdzę, czy nie przywołuję niewłaściwego. Chyba art. 30… Nie, jednak inny. Zaraz znajdę ten artykuł… Art. 19, przepraszam, art. 19 tej ustawy zobowiązuje bank do prowadzenia procedur, które są charakterystyczne dla zakładów ubezpieczeń na życie, czyli wyliczania ryzyka długowieczności, opracowywania tabel aktuarialnych itd. To są czynności pozabankowe, to jest wprost odwołanie do praktyki działalności ubezpieczeniowej. Skoro w innych krajach, tam gdzie ten produkt jest oferowany, gdzie taka usługa jest oferowana, zakłady ubezpieczeniowe mogą to robić, dlaczego w Polsce zostały wyłączone z tej ustawy? To jest pierwsze pytanie.

Teraz drugie pytanie: dlaczego nie przyjęto w tej ustawie pułapu wartości minimalnej faktycznego zbycia nieruchomości na rzecz banku? Mamy tutaj do czynienia ze zbyciem tej nieruchomości na rzecz banku poprzez produkt, którym jest odwrócona hipoteka. Jaką część wartości tego mieszkania senior uzyska? Czy nie powinna się tu pojawić gwarancja dla seniora, że faktycznie to, co „zje" w trakcie korzystania z tego kredytu, czyli suma środków wypłaconych mu przez bank, nie będzie niższa niż określony procent wartości tej nieruchomości? Żeby nie dochodziło do sytuacji, z którymi teraz mamy do czynienia na rynku, kiedy jest on nieuregulowany, że ludzie pozbywają się mieszkań za 25–30% ich wartości. Tego brakuje w tej ustawie.

Trzecie pytanie: dlaczego nie ma tutaj limitu opłat, które bank może nałożyć w trakcie trwania tego kredytu, podobnie jak to było kiedyś w przypadku regulacji kredytu konsumenckiego? Niestety ten limit został zniesiony ze szkodą dla rynku kredytu konsumenckiego. W tym wypadku powinien on zostać ustalony. Mamy przecież koszty wyceny nieruchomości, mamy koszty aktualizacji tej wyceny. Nieznana jest częstotliwość aktualizacji tej wyceny, a może się okazać, że koszty zjedzą znaczącą część pożytków z tego produktu. Tak że powinien być wprowadzony limit tych kosztów.

Czwarte pytanie: czy nie należy wprowadzić przepisu, który sprawi, że wypłacone raty kredytu będą wolne od zajęć komorniczych z innego tytułu? Na przykład ktoś weźmie w międzyczasie pożyczkę w Providencie i Provident zajmie jego przychody, czyli wpłaty z tytułu kredytu odwróconej hipoteki.

Podtrzymuję uwagi dotyczące waluty kredytu, a także zakazu denominowania tego kredytu, tak aby znowu nie było kredytów denominowanych we frankach bądź w jakiejś innej egzotycznej walucie.

W tej ustawie jest szereg braków – nie tyle technicznych, o których mówiła pani z Biura Legislacyjnego, ile bardzo poważnych braków merytorycznych, luk, które mogą doprowadzić do tego, że zostanie zakłócony łańcuch międzypokoleniowego przekazywania majątku. Zależy nam przecież na tym, żeby majątek polskich rodzin wzrastał, żeby polskie rodziny były coraz bogatsze. Tymczasem istnieje ryzyko, że z powodu tej ustawy i z powodu braków, o których powiedziałem, ludzie stracą swój majątek, że nie zostanie on przekazany kolejnym pokoleniom. Ludzie go stracą, bo zmuszeni do tego złą sytuacją Funduszu Ubezpieczeń Społecznych zgodzą się go zbyć za niewielkie pieniądze.

Chcę też poinformować, że wspólnie z senatorem Ciochem złożymy wniosek, aby ta ustawa była rozpatrywana łącznie z informacją ministra pracy i prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o sytuacji finansowej Funduszu Ubezpieczeń Społecznych, abyśmy, zanim zdecydujemy o ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym, zapoznali się z rzeczywistymi powodami pracy nad tym projektem.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.
Pan senator Cioch.

Senator Henryk Cioch:

Panie Przewodniczący! Szanowni Państwo!

Nie tak dawno polscy przedsiębiorcy zostali wywianowani opcjami walutowymi. Ile tysięcy czy dziesiątek tysięcy przedsiębiorców upadło? Nie tak dawno cieszące się dużym powodzeniem kredyty mieszkaniowe we frankach szwajcarskich „uszczęśliwiły" polską inteligencję – siedemset pięćdziesiąt tysięcy rodzin. I wbrew temu, co twierdzi przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego, około 5% tak zwanych frankowiczów ich nie spłaca. A chcę powiedzieć, iż te kredyty to nie były kredyty frankowe. To były kredyty złotówkowe denominowane we frankach szwajcarskich.

(*Przewodniczący Kazimierz Kleina*: Panie Senatorze, proszę przejść do ustawy.)

Tak, tak, mam chwilę czasu, zaraz do tego dojdę.

Tą ustawa, projektem tej ustawy chce się uszczęśliwić polskich emerytów, którzy nie mają środków do życia. Zresztą dlatego powiedziałem, że ta ustawa proponuje tak zwany trzeci toksyczny produkt bankowy, na którym banki zarobią kolejne bliżej nieokreślone wielkości – miliardy złotych.

Nad projektem takiej ustawy powinna pracować nie minister gospodarki, nie minister finansów powinien się nią zajmować, powinna nad nim pracować komisja kodyfikacyjna działająca przy ministrze sprawiedliwości, ponieważ ponad połowa przepisów tejże ustawy ma charakter cywilnoprawny, muszą one pozostawać w pełnej zgodności z przepisami kodeksu cywilnego. Przypomnę, iż umowa dożywocia, która ostatnio jest w jakimś sensie nadużywana i która w obrocie funkcjonuje, jest nazwana w kodeksie cywilnym umową uregulowaną.

Trzecia kwestia. Należałoby się zastanowić, czy polscy emeryci czekają na tę ustawę, czy na zupełnie inną, a mianowicie na ustawę o rencie dożywotniej. Pragnę przypomnieć, iż te dwa projekty: projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i projekt ustawy o rencie dożywotniej, miały być uchwalane równolegle. Powstaje więc pytanie, na jakim etapie znajdują się prace nad projektem ustawy o rencie dożywotniej.

Ja nie chcę podzielać argumentów dla mnie oczywistych, które przedstawił pan prezes Krajowej Izby Notarialnej, że oczywiście w tej ustawie rola notariuszy została zupełnie zmarginalizowana, bo nie rozumiem, dlaczego ta umowa ma być zawierana w formie pisemnej, skoro z kodeksu cywilnego wynika, że wszelkie umowy dotyczące nieruchomości – a przedmiotem tejże umowy są nieruchomości budynkowe, lokalowe, gruntowe – muszą być zawarte pod rygorem w formie aktu notarialnego. Mało tego, zarówno w sensie materialnym, jak i formalnym, jest to umowa kauzalna, czyli musi być podana podstawa prawna zobowiązania do przeniesienia własności i ta kauza powinna być wymieniona w akcie notarialnym.

Reasumując, chcę powiedzieć, że projekt tej ustawy to jest bubel prawny i ten bubel prawny powinien zostać odrzucony, dalsze prace nad tą ustawą powinny zostać wstrzymane, o co będziemy wnosić.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Czy senator zgłasza wniosek o odrzucenie ustawy?

(*Senator Henryk Cioch*: Tak, w całości.)

Czyli jest wniosek o odrzucenie projektu.

Teraz senator Zientarski. W następnej kolejności senator Paszkowski.

Senator Piotr Zientarski:

Pani Minister, mam pytanie. Chcę wrócić do argumentów, może nie do tego ostatniego, ale tych wcześniejszych, które przedstawiał pan senator Bierecki. Dotyczy ta ustawa, tak jak pani powiedziała, przede wszystkim starszych osób, które zaciągają kredyt z zamiarem niespłacania go, bo na tym to polega.

(*Głos z sali*: Nie mają zdolności…)

Nie mają zdolności… Zdolność w ogóle nie jest badana, bo to nie jest kwestia zdolności, tylko kwestia zabezpieczenia kredytu, którego spłata będzie egzekwowana dopiero po śmierci tej osoby, czyli de facto przez spadkobierców. Czy była rozważana sprawa właśnie tych proporcji, o których tutaj mówił pan senator? Czy musi być zgoda i wiedza spadkobierców? Załóżmy, że mieszkają w tym domu i nic nie wiedzą o zaciągniętym kredycie. Nie ma księgi wieczystej i starszy pan, właściciel mieszkania, bierze sobie kredyt zabezpieczony w ten sposób i dopiero po jego śmierci okazuje się, że zamieszkująca z nim rodzina musi to mieszkanie, tę nieruchomość oddać. Tymczasem nikt nie wiedział o tym kredycie, były robione nakłady na ten…

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

No nie. Pytam, bo mam takie wątpliwości. Już nie mówię o tym, że może być tak, że właściciel zdążył uzyskać tylko kilka rat, po czym zmarł. Tak że pozostaje kwestia tych proporcji. Jak wygląda ta sytuacja? Czy od razu jest egzekucja całości? Czy spadkobiercy są zobowiązani do spłaty tego zadłużenia? Jak by to wyglądało w praktyce? Bo rzeczywiście uważam, że interes spadkobierców może być naruszony, takie jest moje przekonanie.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Z tym że dzisiaj także każdy może wziąć kredyt pod zastaw nieruchomości i…

(*Głos z sali*: Ale musi mieć zdolność kredytową…)

Pewnie tak, jeżeli wartość nieruchomości jest tak duża, że obciąży ten kredyt, to przecież on…

Senator Piotr Zientarski:

Ale jest księga wieczysta, a w księdze wieczystej jest zapisane to obciążenie i spadkobierca wie, że właściwie nie ma tej nieruchomości, bo jest kredyt, który przewyższa albo równoważy własność. To jest zupełnie inna sytuacja.

(*Głos z sali*: To jest kredyt dawany ludziom, o których wiadomo, że go nie spłacą.)

Na tym polega istota tego kredytu.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Przecież na tym polega istota odwróconego kredytu hipotecznego. Przecież to jest jego istotą.

Senator Paszkowski. Proszę bardzo.

Senator Bohdan Paszkowski:

Dziękuję bardzo.

Pierwsze moje pytanie jest związane z charakterem tej ustawy. W tej chwili są stosowane takie produkty jak quasi-kredyt odwrócony w systemie bankowym. Czy państwo monitorowaliście rynek w tym zakresie i czym ta propozycja różni się od tych produktów? One są na rynku, spotkałem je, widziałem nawet reklamy w telewizji publicznej: zastaw mieszkanie itd. Jak szeroka to jest gama, że tak powiem, oferty rynku i jak popularna, jeżeli chodzi o osoby biorące takie kredyty?

Drugie moje pytanie dotyczy ekwiwalentności tej transakcji. Ja tak do końca nie rozumiem tego art. 6, zwłaszcza w kontekście na przykład art. 10. Tam się pisze, że podstawą ustalenia kwoty odwróconego kredytu jest wartość rynkowa i odwołuje się w tym przepisie do nieruchomości i lokalu. Tutaj natomiast nie mówi się, że ta kwota ma odpowiadać wartości kredytu. Mało tego, art. 10 ust. 2 brzmi: „umowa odwróconego kredytu hipotecznego określa w szczególności – pkt 2 – kwotę odwróconego kredytu, pkt 3 – wartość rynkową lokalu i pkt 4 – stosunek kwoty odwróconego kredytu do rynkowej wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa" itd. Innymi słowy, już w sam system ustawy jest wpisana… Nawet tutaj się sugeruje, że może to być, że tak powiem, nieekwiwalentna wymiana. Jak to wpłynie na rynek, chociażby w odniesieniu do osób starszych? Na przykład taka osoba będzie chciała wziąć kredyt na 20 tysięcy zł, a w banku powiedzą: no tak, ale pani ma niską emeryturę, tak że zrobimy odwrócony kredyt. Mieszkanie tej starszej osoby może mieć wartość kilkuset tysięcy złotych, 400 tysięcy zł, tak zakładam, a może większą itd. I to będzie podstawą do zawarcia umowy.

Niejasna jest dla mnie też kwestia tak zwanej egzekucji. Ja zakładam, że to będzie oferta także dla osób samotnych, a w tym wypadku krąg spadkobierców będzie dość trudny do ustalenia albo w ogóle ich nie będzie, bo są również osoby zupełnie samotne, takie też się zdarzają. I co z taką różnicą później się będzie działo? Bank odda te pieniądze Skarbowi Państwa, opierając się na zasadzie, że to jest jakby nieobjęte…

Niejasna jest również – może niedokładnie przeczytałem tę ustawę –kwestia ponoszenia kosztów już po śmierci kredytobiorców, nazwijmy to umownie: egzekucji z tego mieszkania. Te koszty mają być zaliczane do, że tak powiem, należności banku? O to będzie pomniejszana kwota wartości tego mieszkania? Tak że tutaj rodzi się wiele pytań, na które ja nie znajduję odpowiedzi. Najistotniejsze jest dla mnie to, dlaczego tutaj nie wpisano wprost zasady ekwiwalentności takiego świadczenia. Czemu tego nie ma?

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, oczywiście ta ustawa ma na celu regulowanie rynku, który się pojawił, czyli on już jest i dzisiaj te kredyty odwrócone często są udzielane na dziko. Tak więc ta ustawa jest próbą regulacji tego, co dzisiaj jest robione najczęściej ze stratą dla ludzi pobierających te kredyty na dotychczasowych zasadach. Czy odrzucenie tej ustawy w takim kształcie to nie jest narażanie na straty ludzi, którzy dzisiaj korzystają z takich kredytów w sytuacji, w której nie ma żadnej regulacji? Zastanówmy się, w jaki sposób ewentualnie, skoro są wątpliwości, ją poprawić po to, żeby rzeczywiście to była dobra regulacja.

Pani minister.

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Dorota Podedworna-Tarnowska:

Panie Przewodniczący!

(*Przewodniczący Kazimierz Kleina*: Po kolei odniesie się pani do tych wszystkich wątpliwości, tak?)

Wysoka Komisjo!

Postaram się odpowiadać po kolei. Wspomogą mnie ewentualnie pani dyrektor Wachnicka, która od początku brała udział w pracach podkomisji, i pan sędzia Grajdura z Ministerstwa Sprawiedliwości, którego poproszę, żeby odniósł się do kwestii ujawnień w księdze wieczystej i podniesionej tu kwestii kuratora.

Tak więc jeśli chodzi o ekwiwalentność, te wątpliwości zgłosił pan senator Paszkowski, i pułap wartości kredytu, co podnosił pan senator Bierecki, to, Szanowni Państwo, tak naprawdę wartość nominalna każdego z tych kredytów będzie uzależniona od wyceny konkretnej nieruchomości. Każda nieruchomość ma swoje indywidualne atrybuty, takie

jak wiek, lokalizacja i szereg innych kwestii, które będą brane pod uwagę przez rzeczoznawcę. W art. 6, który pan senator zechciał przytoczyć, wyjaśniono, że „podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu jest wartość rynkowa nieruchomości, na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie". Wartość rynkowa nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę. W związku z tym wydaje nam się, że wpisanie pułapu czy limitu kwotowego do ustawy byłoby w praktyce w wielu przypadkach nieadekwatne do sytuacji.

(*Głos z sali*: Procent…)

Procent jest określony z kolei w art. 10, w którym mówi się, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego określa stosunek kwoty odwróconego kredytu hipotecznego do rynkowej wartości nieruchomości lub lokalu. Czyli jest podana ta relacja. Ustalenie 100%, o które tu apelował jeden z panów senatorów… To znaczy ja zakładam, że taka była intencja pytania. To nie może być 100%. Otóż w tej wartości kredytu tak naprawdę już jest zawarta wielkość odsetek, które będą płatne dopiero po śmierci kredytobiorcy bądź będą ustalane przez spadkobierców.

Jeśli chodzi o ekwiwalentność, to jeszcze chciałabym odnieść się do jednej sprawy, która pojawiła się w pytaniach, a mianowicie, ile będzie musiał zapłacić spadkobierca w przypadku, gdy zdecyduje się na spłatę kredytu. Ten projekt reguluje dość jasno, tak nam się przynajmniej wydaje, kwestię ryzyka spadkobierców. I tak jak podkreślaliśmy w Sejmie na posiedzeniu plenarnym podczas drugiego czytania, ryzyko spadkobierców jest ograniczone do minimum, dlatego że po śmierci kredytobiorcy znowu nastąpi wycena tej nieruchomości i w przypadku gdy spadkobierca nie zdecyduje się na spłatę kredytu, bank będzie spieniężał tę nieruchomość, ale ewentualną nadwyżkę ze sprzedaży otrzyma spadkobierca. A gdy nastąpi tak zwany niedobór środków ze sprzedaży nieruchomości, nie wystarczy środków na pokrycie kredytu z odsetkami, bank nie będzie stawiał żadnych roszczeń wobec kredytobiorcy.

(*Wypowiedzi w tle nagrania*)

Bank w porozumieniu ze spadkobiercą.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

No tak, ale rzeczoznawca zawsze jest osobą zaufania publicznego, czyli…

(*Głos z sali*: Noo…)

Co oczywiście… To znaczy oczywiście ja nie bronię rzeczoznawców, ale mówię…

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

(*Senator Piotr Zientarski*: …Wyceny różnią się w praktyce.)

Sam znam takie przypadki.

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

(*Senator Piotr Zientarski*: Gdzie to jest zapisane? Gdzie jest zapisane?)

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Dorota Podedworna-Tarnowska:

Zaraz to znajdziemy, za chwilę znajdziemy. Teraz, jeśli mogę, chciałabym odnieść się do kolejnych pytań.

Pytanie pana senatora Zientarskiego też dotyczyło, można powiedzieć, ryzyka spadkobierców, ale w tym wypadku tego, czy spadkobierca będzie wiedział o kredycie i czy wyrazi na to zgodę. Będzie wiedział, jeśli zostanie wskazany w umowie jako spadkobierca, bo również w przepisach jest mowa o wskazaniu osoby do poinformowania po śmierci kredytobiorcy. Jak wiadomo, są spadkobiercy ustawowi, a proszę pamiętać, że my nie możemy ograniczać prawa własności. Osoba, która posiada nieruchomość, ma prawo dysponowania tą nieruchomością tak jak chce. Jak pan senator Kleina powiedział, już dzisiaj każdy z nas może wziąć kredyt pod zastaw, kredyt hipoteczny. I tylko właściciel tej nieruchomości może nią władać.

Jeśli chodzi o kwestie ujawnień w księgach wieczystych, to poproszę o wyjaśnienie pana sędziego, za chwilkę się do tego odniesie. Teraz chciałbym wrócić do pytania pana senatora Paszkowskiego. Zgodnie z art. 28 ust. 1 „w terminie trzydziestu dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiącym zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank w uzgodnieniu z osobą, o której mowa w art. 27, z którą zawarł tę umowę, zleca rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości – itd. – w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami".

Pytanie: dlaczego jest ograniczenie wyłącznie do banków? Otóż jest to kredyt, Panie Senatorze, w związku z tym na podstawie prawa bankowego kredyt jest udzielany jako specyficzny produkt, jego udzielanie należy do działalności bankowej.

Teraz przejdę gładko do drugiego pytania, które tu padło, czy dzisiaj tego typu produkty, quasi-produkty, można powiedzieć, już występują na rynku. Występują, ale nie są to… To znaczy w praktyce one występują, niektóre instytucje udzielają tego typu pożyczek, kredytów, różnie je nazywają: kredyty, pożyczki, renty dożywotnie. I tak jak podkreślali już panowie senatorowie, one mają charakter tak zwanych umów nienazwanych. Instytucje, które zawierają tego typu umowy, bazują na kodeksie cywilnym, tak naprawdę na przepisach kodeksu cywilnego, co wynika ze swobody zawierania umów. Pragnę tylko podkreślić, że mimo że ten rynek gdzieś tam się ukształtował, nie jest nadzorowany przez Komisję Nadzoru Finansowego. I właśnie próba dokonania takiej regulacji, objęcia tego typu działalności nadzorem Komisji Nadzoru Finansowego, jest próbą uregulowania i ucywilizowania tego rynku.

Kolejne pytanie dotyczyło etapu ustawy o rencie dożywotniej i procedowania nad nią. Ten projekt jest prowadzony przez… Autorem tego projektu jest minister gospodarki i w tej chwili trwają uzgodnienia międzyresortowe. Niebawem one się zakończą, miejmy nadzieję, i projekt, oczywiście jako rządowy, ujrzy światło dzienne.

Było pytanie pana senatora Ciocha o możliwości udzielania tych kredytów w innych walutach. Otóż pragnę przypomnieć, że w pierwotnym projekcie rządowym była rzeczywiście przewidziana możliwość udzielania kredytów tylko w złotówkach, ale po dyskusji w podkomisji, na życzenie posłów rząd przychylił się do poprawki. Proszę pamiętać, że ta ustawa również jest objęta ochroną anty-

spreadową i ten argument przyświecał zarówno posłom, jak i – że tak powiem – przyczynił się do wydania przez rząd pozytywnej opinii, żeby była taka możliwość.

I teraz przejdę, jeśli państwo senatorowie pozwolicie, do kolejnego pytania. Może nie tyle pytania, ile takiej refleksji, że ten kredyt dotyczy tylko ludzi biednych. Otóż chciałabym podkreślić, że ten produkt znakomicie funkcjonuje na rynkach rozwiniętych, takich jak Stany Zjednoczone, Niemcy, Francja, i cieszy się tam popularnością. W związku z tym nie mówmy, że to dotyczy osób, które nie mają innego majątku niż mieszkanie. Może to dotyczyć na przykład osób, które mieszkają za granicą, Polaków, którzy mieszkają za granicą, mają w Polsce nieruchomości i chcą zaciągnąć kredyt w innej walucie. Tak więc są różne przypadki, bardzo indywidualne. W naszych regulacjach staraliśmy się dać takie ramy brzegowe, żeby umożliwić skorzystanie z tej możliwości dużej liczbie potencjalnych kredytobiorców.

Było jeszcze jedno pytanie, które zadał pan Janik z rady notarialnej. Chodziło o badanie zobowiązań kredytobiorcy. Nam chodzi przede wszystkim o to, że może być taka sytuacja czy takie ryzyko, że kredytobiorca będzie miał inne zobowiązania, jak chociażby publicznoprawne czy wynikające z obowiązków alimentacyjnych, co bez takiego badania może nie zostać ujawnione. Tak więc chodzi oczywiście o pierwszeństwo w zaspokajaniu roszczeń. Uważamy po prosu, że kredytodawca powinien wiedzieć o takiej sytuacji.

Ja ze swojej strony bardzo dziękuję i jeśli mogę…

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Teraz poprosimy o zabranie głosu pana sędziego.

(*Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Dorota Podedworna-Tarnowska*: Tak, może najpierw poprosimy pana sędziego.)

Naczelnik Wydziału Prawa Cywilnego w Departamencie Prawa Cywilnego w Ministerstwie Sprawiedliwości Wiesław Grajdura:

Dziękuję bardzo.

Panowie Przewodniczący! Wysokie Komisje! Szanowni Państwo!

Śledzę oczywiście z uwagą przebieg tej dyskusji, bo ona jest niewątpliwie bardzo ciekawa i ważna, także z mojego punktu widzenia i ze względu na moje doświadczenie z sali sądowej, gdzie rzeczywiście są różne sytuacje, chociaż akurat niezwiązane z tym konkretnym zdarzeniem, bo ono dopiero potencjalnie jest przed nami, ale podobne sytuacje mają miejsce. I oczywiście mogę się z państwem podzielić różnymi przemyśleniami, ale żeby pozostać jakby w ramach tej formuły wstępnej dyskusji, jak rozumiem, odniosę się tylko tego, co rzeczywiście jest w projekcie. Ten projekt był opracowany oczywiście przede wszystkim przez Ministerstwo Finansów, ale w niektórych aspektach był uzgadniany także z Ministerstwem Sprawiedliwości. Tak że my również mieliśmy okazję wypowiedzieć swoje zdanie.

Zacznę od pewnego ogólnego stwierdzenia. Jest to rzeczywiście konstrukcja właściwie cywilistyczna, która sprowadza się tak na dobrą sprawę do tego, że bank przekazuje środki pieniężne w zamian za to, że ktoś, nawet nie ten, kto je uzyskuje, tylko jego następca, przeniesie własność rzeczy, która stanowi zabezpieczenie tego kredytu. Tak więc to nie jest klasyczny kredyt, gdzie istotnym elementem umowy jest zobowiązanie do spłaty, lecz w gruncie rzeczy jest to zobowiązanie do zabezpieczenia. I to jest ten drugi element, gdy mowa o ekwiwalentności. Oczywiście ekwiwalentność polega na tym, że bank nie będzie udzielał kredytu w takiej wysokości, za jaką nie będzie mógł uzyskać nieruchomości, a konkretnie kwoty jej wartości jako ekwiwalentu właśnie za tę przekazaną kredytobiorcy. To jest ekwiwalent jakby w jedną stronę. Powstaje oczywiście pytanie o ekwiwalentność w drugą stronę, czyli w sytuacji, w której się okaże, że wartość nieruchomości znacznie przewyższa wartość udzielonego kredytu i w następstwie już wykonania tej umowy nieruchomość zostanie przeniesiona na rzecz banku, czyli kredytodawcy. Jeżeli ta nieruchomość będzie o wyższej wartości niż udzielony kredyt, to zakładam, że różnica zostanie zwrócona spadkobiercom, co zresztą pani minister była uprzejma powiedzieć. Do tego się sprowadza owa ekwiwalentność świadczeń, w moim przekonaniu.

Zresztą zobowiązanie drugiej strony, proszę państwa, czyli biorącej kredyt, jest rozdzielone co do czasu i co do osób. Proszę zauważyć, że ono zostaje odłożone w czasie, choć oczywiście istnieje możliwość spełnienia tego świadczenia, czyli zwrotu kredytu również za życia kredytobiorcy, ustawa to przewiduje. Jeżeli kredytobiorca tak nie postanowi, nie podejmie tego typu działania, to oczywiście wtedy ten obowiązek świadczenia zostaje przerzucony na jego spadkobierców. I jak wspomniałem, to zobowiązanie polega na przeniesieniu. Tak więc, proszę zauważyć, że zasadniczy obowiązek to jest przeniesienie własności nieruchomości zabezpieczającej kredyt. Ale ustawa przewiduje opcję warunkową dla spadkobierców i o tym wprost stanowi art. 21 ust. 1: spadkobierca może dokonać całkowitej spłaty. Tak więc proszę zauważyć, że spadkobierca ma dwa wyjścia. Podstawowym jego obowiązkiem jest przeniesienie własności nieruchomości, zabezpieczającej kredyt. I to się mieści w ramach umowy kredytu i jej *essentialia negotii*. Spadkobierca ma jeszcze do wyboru drugą opcję. Jeżeli z różnych względów będzie chciał zatrzymać nieruchomość, bo wiąże się z nią jakiś sentyment, poczynił znaczne nakłady na tę nieruchomość itd., to w takiej sytuacji, spłacając kredyt – bo proszę zauważyć, że art. 21 w ust. 2 stanowi, że zobowiązanie do przeniesienia własności wygasa – uzyska efekt, którym jest spłata kredytu za spadkodawcę, a równocześnie wygaśnie obowiązek przeniesienia własności, czyli bank nie uzyska tej nieruchomości. Tak że tutaj jest pewna opcja, powiedziałbym, rezerwowa, fakultatywna dla spadkobierców. Bo chodzi też o to, żeby oczywiście takiego obowiązku nie nakładać na spadkobiercę. To jest umowa banku ze spadkodawcą, czyli z kredytobiorcą, a więc to on się do czegoś zobowiązuje, do zabezpieczenia kredytu przez ustanowienie stosownego prawa, ograniczonego prawa rzeczowego, w tym wypadku hipoteki na tej nieruchomości. Spadkobierca się do niczego nie zobowiązuje, a więc on nie musi spłacać kredytu, nie

jest do tego zobowiązany umową. Może go spłacić, jeżeli chce uwolnić nieruchomość od przeniesienia jej własności, czyli chce spowodować, że ona wejdzie do jego majątku jako majątku spadkobiercy. To jeszcze w nawiązaniu do samej umowy.

Proszę państwa, staram się odtworzyć w pamięci, jakie jeszcze zagadnienia ewentualnie szanownych państwa senatorów interesowały. Oczywiście kwestia kuratora, bo ona była…

Aha, może jeszcze to, o czym był uprzejmy wspomnieć prezes Krajowej Rady Notarialnej, pan Janik, co do samej konstrukcji tej umowy. To już właściwie ostatnia moja wypowiedź na temat wzajemnych obowiązków.

Rzeczywiście elementem zobowiązania drugiej strony, czyli kredytobiorcy, jest ustanowienie zabezpieczenia. Jakie to jest zabezpieczenie, o tym stanowi art. 5. Oczywiście podstawowym zabezpieczeniem jest ustalenie hipoteki – to idealnie odpowiada istocie definicji zabezpieczenia. Zgadzam się z tym, że ujawnienie roszczenia właściwie nie do końca jest takim zabezpieczeniem. Tak na dobrą sprawę po powstaniu takiego roszczenia uprawnionym, w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz kodeksu postępowania cywilnego zgodnie z art. 626^2 §4, żeby ujawnić swoje roszczenie w księdze wieczystej, będzie sam bank. Tak więc to nie jest tak, że skoro kredytobiorca nie ma obowiązku tego ujawnić, to jeśli nie ujawni, nic się nie stanie. Nie, wtedy bank i tak ma uprawnienie do tego, żeby złożyć wniosek do sądu wieczystoksięgowego o ujawnienie roszczenia. To tyle tytułem odniesienia się do tego, o czym pan prezes był uprzejmy wspomnieć.

Teraz, proszę państwa, kwestia kuratora, o którym mówi się przede wszystkim w art. 26 i art. 27. Proszę państwa, najkrócej można powiedzieć tak: obowiązkiem drugiej strony umowy, a właściwie tak na dobrą sprawę spadkobierców tej drugiej strony umowy, czyli kredytobiorcy, jest przeniesienie własności nieruchomości, czyli wywiązanie się z obowiązku za spadkodawcę tego, do którego on się zobowiązał. Ale on się zobowiązał oczywiście zabezpieczyć spłatę… Później jest ten obowiązek przeniesienia, bo to jest ten ekwiwalent, na bank. I jest przeniesienie, czyli złożenie oświadczenia. Proszę zauważyć, że to jest przeniesienie własności nieruchomości, a więc to nie jest tak, że tu nie ma miejsca dla notariuszy, a takie stwierdzenie tu padło. Sama umowa ma formę pisemną zwykłą, ale już ustanowienie hipoteki, złożenie oświadczenia przez spadkobierców o przeniesieniu własności nieruchomości – te czynności muszą przybrać formę kwalifikowaną, czyli formę aktu notarialnego. I teraz załóżmy, że ci spadkobiercy będą zobowiązani właśnie do przeniesienia własności nieruchomości na bank. Tymczasem oni mogą być nieznani. Nie wiadomo, gdzie oni są, a tak się zdarza. Tak więc w takiej sytuacji jest potrzebny kurator spadku, tym bardziej że dodatkowo zachodzi jeszcze konieczność zarządu nad masą spadkową, regulują to przepisy kodeksu postępowania cywilnego o kuratorze spadku. I wtedy może być potrzebny kurator spadku z upoważnieniem przez sąd do przeniesienia własności. Może się też zdarzyć, proszę państwa, że spadkobiercy są, ale na przykład nie zgadzają się na przyjęcie spadku albo nie złożyli jeszcze oświadczeń o jego przyjęciu, albo jest między nimi spór – jeden chce przenieść własność, drugi nie chce, jest kwestia sporna. W takiej sytuacji bank uzyskuje uprawnienie do tego, aby wystąpić do sądu o ustanowienie kuratora. Ustawa przewiduje zmiany też w k.p.c. odnośnie do tego, do którego sądu się występuje i do czego sąd będzie upoważniał. I wtedy kurator składa w imieniu własnym, ale działając na rzecz spadkobierców, oświadczenie o przeniesieniu własności, czyli właściwie wykonuje tę umowę niejako za spadkobierców. Przy czym trzeba wyraźnie stwierdzić, że oczywiście legitymacja o uprawnieniu kuratora trwa tylko do momentu stwierdzenia nabycia spadku czy do momentu zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia. Wtedy już wchodzą spadkobiercy, tak więc trudno, żeby w tym momencie kurator mógł czy musiał ich wyręczać. W tym momencie już wiemy, którzy to są spadkobiercy, bo zostało to potwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu czy też aktem poświadczenia dziedziczenia przez notariusza. Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Dziękuję bardzo.

Proszę państwa, zostały zgłoszone trzy wnioski: wniosek o odrzucenie ustawy w całości i dwa moje wnioski, dwie poprawki, pierwsza i czwarta w tym zestawieniu.

Te moje dwie poprawki pani minister pozytywnie zaopiniowała?

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Finansów Dorota Podedworna-Tarnowska:

Tak, poprawki pierwszą i czwartą.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Poprawki pierwszą i czwartą pani minister zaopiniowała pozytywnie, tak że nie pytamy już o zdanie.

Czy są jeszcze inne wnioski? Nie ma.

Było jeszcze pytanie senatora Biereckiego o opinie związków emeryckich itd. Ta sprawa była szeroko konsultowana, ale jeżeli się okaże, że jakieś środowiska, które zostały wymienione przez senatora, nie otrzymały informacji na ten temat, to wówczas postaramy się je poinformować, tak żeby ewentualnie jeszcze przed posiedzeniem plenarnym miały możliwość wypowiedzenia się w sprawie tej ustawy. Mamy jeszcze dwa tygodnie na zajęcie się tą materią.

Nie ma innych wniosków.

Przystępujemy do głosowania.

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Proszę, Panie Prezesie.

(*Głos z sali*: Już głosujemy.)

Prezes Krajowej Rady Notarialnej Tomasz Janik:

Wiem, że jest późno, ale chodzi o sprawę czysto legislacyjną, propozycję dotyczącą art. 35, dodania pewnego przepisu w ustawie – Prawo o notariacie. On jest konsekwencją pewnej rzeczy, która się stała, dodania w art. 92 §6. Wcześniej wszystkie przepisy mówiące o przesyłaniu do-

datkowych wypisów do odpowiednich organów, urzędów, w tym przypadku banków, były zamieszczane w ustawach regulujących te przepisy. Chodzi tu na przykład o ustawę o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, o prawo spółdzielcze, o prawo geodezyjne i kartograficzne. Wydaje mi się, że nie jest dobrą praktyką, nie boję się użyć tego słowa, zaśmiecanie ustawy – Prawo o notariacie tego typu przepisami. Te przepis powinien się znaleźć w samej treści ustawy, jeśli zostanie ona przyjęta, o odwróconym kredycie hipotecznym jako szczególna norma. Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Panie Prezesie, mam prośbę, żeby pan sugestię tej poprawki ewentualnie zredagował nam na piśmie. My poddamy ją tutaj ocenie i przez rząd, i przez nasze Biuro Legislacyjne, i zgłosimy w drugim czytaniu. Wydaje się, że można by rozpatrzyć tę poprawkę, że ona jest nawet słuszna, ale trudno byłoby nam tak od ręki, szybko ją napisać, żeby nie popełnić kolejnego błędu. Tak więc proszę o przygotowanie takiej uwagi na piśmie.

Przystępujemy do głosowania.

Pierwszy, najdalej idący wniosek to jest wniosek o odrzucenie ustawy w całości.

Kto jest za przyjęciem takiego wniosku? (5)

Kto jest przeciw? (8)

Kto się wstrzymał od głosu? (1)

Wniosek o odrzucenie ustawy został odrzucony.

Senator Henryk Cioch:

Składam wniosek mniejszości, zgodnie z jego treścią, o odrzucenie ustawy w całości.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Jasne.

Poprawka pierwsza. Przegłosujemy pierwszą poprawkę, bo one są trochę inne…

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Tak, pan senator Bierecki i pan senator Cioch.

Kto jest za przyjęciem pierwszej poprawki w brzmieniu przedstawionym przez Biuro Legislacyjne? (9)

Kto jest przeciw? (0)

Kto się wstrzymał od głosu? (6)

Poprawka otrzymała poparcie.

Teraz poprawka druga.

Kto jest za przyjęciem…

(*Senator Piotr Zientarski*: To jest poprawka czwarta.)

Druga w rozumieniu takim…

(*Senator Piotr Zientarski*: Ale nikt jej nie zgłosił, Panie Senatorze.)

Poprawka druga, bo tylko dwie zostały zgłoszone. W tym sensie druga, Senatorze. Tak że ta lista już nas, że tak powiem, nie zajmuje.

(*Senator Piotr Zientarski*: A, no tak.)

Kto jest za przyjęciem poprawki? (9)

Kto jest przeciw? (0)

Kto się wstrzymał od głosu? (6)

Poprawka otrzymała poparcie.

Głosujemy nad ustawą wraz z przyjętymi poprawkami.

Kto jest za przyjęciem ustawy wraz z przyjętymi poprawkami? (9)

Kto jest przeciw? (5)

Kto się wstrzymał? (1)

Dziękuję bardzo.

Wyznaczamy sprawozdawców.

Senator Piotr Zientarski:

Proponuję, żeby sprawozdawcą był pan przewodniczący Kleina.

Przewodniczący Kazimierz Kleina:

Tak? Dobrze. Dziękuję bardzo.

Zamykam wspólne posiedzenie. Dziękuję członkom Komisji Ustawodawczej. Komisja Budżetu i Finansów Publicznych ma zaraz drugie posiedzenie…

(*Wypowiedź poza mikrofonem*)

Komisja Ustawodawcza chce poinformować, że do projektu, który jutro będziemy rozpatrywali wspólnie z Komisją Gospodarki – to jest ustawa o zmianie ustawy o poręczeniach i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, o Banku Gospodarstwa Krajowego – jest sporo poprawek, uwag. Tak że proszę, abyście się państwo z tym zapoznali, żebyśmy jutro w miarę sprawnie mogli procedować. Komisja finansów zostaje tutaj.

Zamykam wspólne posiedzenie komisji.

(Koniec posiedzenia o godzinie 16 minut 45)

Kancelaria Senatu
Opracowanie:
Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów
Druk i łamanie: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii