



Zarząd Główny
Zrzeszenia Prawników Polskich
NR KRS 0000033350

SEKRETARIAT
Biura Prac Senackich
Wpłynęło dn. 24.09.14
nr 5650 podpis

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 22.09.14.

nr. 3871 podpis. Borusewicz

Warszawa, dnia 19 września 2014r.

L.dz.2/09/2014



Pan
Bogdan BORUSEWICZ
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Stanowisko Komisji Budżetu i Finansów Publicznych

W imieniu Zarządu Głównego Zrzeszenia Prawników Polskich, w załączeniu przesyłamy stanowisko Zrzeszenia dotyczące projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym (druk senacki nr 713, druki sejmowe nr 1442, 2392, 2700).

Stanowisko swoje przedstawiamy z prośbą o rozważenie możliwości wprowadzenia postulowanych zmian w taki sposób, aby uchwalane przepisy prawa chroniły osoby słabsze w ich relacjach z silnymi instytucjami finansowymi.

Przewodniczący Komisji.....

Budżetu i Finansów Publicznych

Podpis.....

Z poważaniem

Przewodniczący Komisji.....

Ustanowienia

Podpis.....

Mariusz Paplaczek
Prezes
Zarządu Głównego
Zrzeszenia Prawników Polskich

ZRZESZENIE PRAWNIKÓW POLSKICH
ZARZĄD GŁÓWNY

Adres do korespondencji

Al. Niepodległości 29; 61-714 Poznań

tel. (61) 851-01-50, tel. kom. 661-888-919

www.zrzeszenieprawnikow.pl, adres e-mail: zrzeszenieprawnikow@op.pl



Zarząd Główny
Zrzeszenia Prawników Polskich
NR KRS 0000033350

12 września Sejm przyjął ustawę o odwróconym kredycie hipotecznym – w założeniu ma ona stać się tak potrzebnym w polskim prawodawstwie „bezpiecznym instrumentem finansowym” umożliwiającym kredytobiorcom (w domyśle: osobom starszym) uzyskanie określonych środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy poprzez przejęcie zastawionej na rzecz banku nieruchomości.

Jednak, po szczegółowej analizie projektu trudno oprzeć się wrażeniu, że **beneficjentem przyjętego przez Sejm projektu są przede wszystkim banki komercyjne, które będą mogły udzielać takich kredytów osobom fizycznym będącym właścicielami, współwłaścicielami bądź wieczystymi użytkownikami nieruchomości.**

Poważne wątpliwości budzi już samo ukształtowanie umowy odwróconego kredytu hipotecznego jako umowy wzajemnej. Świadczenie banku jest jasno zdefiniowane - jako oddanie do dyspozycji kredytobiorcy określonych środków pieniężnych, wypłacanych ratalnie bądź jednorazowo. Razi natomiast ukształtowanie świadczenia kredytobiorcy, które nastąpiło w postaci zobowiązania go do ustanowienia zabezpieczenia spłaty sumy kredytu wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami.

Powyższe ukształtowanie zobowiązania kredytobiorcy to poważny problem, gdyż tak naprawdę, skutki umowy odwróconego kredytu hipotecznego będą ponosili spadkobiercy kredytobiorcy, którzy przecież nie są stroną umowy. To na nich przerzuca się zobowiązania po śmierci kredytobiorcy – spłatę długu i zachowanie nieruchomości lub przeniesienie własności nieruchomości na bank oraz czynności związane z rozliczeniem długu.

Warto też zwrócić uwagę, że kredytobiorca bądź jego spadkobiercy, ponoszą wobec banku odpowiedzialność do wysokości wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu, a nie do wysokości udzielonego kredytu. Tak naprawdę więc, udzielany kredyt nie jest kredytem hipotecznym, tylko kredytem konsumpcyjnym zabezpieczonym na obciążonej hipoteką nieruchomości bądź lokalu.

Nie sposób zgodzić się z propozycją, aby umowa odwróconego kredytu hipotecznego zawierana była w zwykłej formie pisemnej. Nie jest to bowiem „klasyczna umowa kredytowa”, ale umowa, której zabezpieczeniem jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości bądź określonego prawa. Skoro tak, to należy przyjąć, że umowa ta kreuje zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości. Jeśli zatem przeniesienie własności nieruchomości (lub innego określonego prawa) musi nastąpić w formie aktu notarialnego jako czynność dopełniająca nabycie przez bank własności nieruchomości, to i samo zobowiązanie – aby nie wpaść w kolizję z zasadami

**ZRZESZENIE PRAWNIKÓW POLSKICH
ZARZĄD GŁÓWNY**

Adres do korespondencji

Al. Niepodległości 29; 61-714 Poznań

tel. (61) 851-01-50, tel. kom. 661-888-919

www.zrzeszenieprawnikow.pl, adres e-mail: zrzeszenieprawnikow@op.pl



**Zarząd Główny
Zrzeszenia Prawników Polskich**
NR KRS 0000033350

określonymi w Kodeksie cywilnym (art. 158 kc) – winno być wyrażone w postaci aktu notarialnego.

Oprócz problemów związanych z ukształtowaniem samej umowy odwróconego kredytu hipotecznego warto też pokusić się o uwagę mniej merytoryczną. Zakładając, że umowy te nie będą zawierane w formie aktu notarialnego, lecz w zwykłej formie pisemnej, na wzorcach umów przygotowanych przez banki to łatwo wyobrazić sobie sytuację w której treść tych umów będzie bardzo rozbudowana i tym samym kompletnie niezrozumiała, szczególnie dla osób starszych, które, jak zaznaczono powyżej będą zapewne główną grupą odbiorców tego typu umów. Wydaje się zatem konieczne, poprzez zmianę m.in. art. 10 i 11 projektu ustawy, wprowadzenie formy aktu notarialnego, która zapewniac będzie bezstronne doradztwo dla kredytobiorcy.

Jeżeli przyjąć, że celem przyjętego przez Sejm projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym jest zabezpieczenie interesów osób wymagających szczególnej ochrony, to trudno oprzeć się wrażeniu, że procedowany projekt nie do końca realizuje ten cel.


Zarząd Główny
Zrzeszenia Prawników Polskich
ul. Grzybowska 80/82
00-844 Warszawa
tel. 661 888 919; fax 61 855 25 17
NIP 526001803 REGON 007001362

**ZRZESZENIE PRAWNIKÓW POLSKICH
ZARZĄD GŁÓWNY**

Adres do korespondencji

Al. Niepodległości 29; 61-714 Poznań

tel. (61) 851-01-50, tel. kom. 661-888-919

www.zrzeszenieprawnikow.pl, adres e-mail: zrzeszenieprawnikow@op.pl