



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

Warszawa, dnia 7 października 2014 r.

KRK/V/2151/14

Szanowny Pan

Piotr Zientarski

Przewodniczący Komisji Ustawodawczej

Szanowny Pan

Kazimierz Kleina

Przewodniczący Komisji

Budżetu i Finansów Publicznych

Senat Rzeczypospolitej Polskiej

ul. Wiejska 6

00 – 902 Warszawa

Szanowny Panowie Przewodniczący

W odpowiedzi na pismo z dnia 24 września 2014 r. (BPS/KBFP/0330/172/14) dotyczące **projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym** (druk senacki nr 713), w imieniu Krajowej Rady Komorniczej będącej reprezentantem komorników sądowych na podstawie art. 83 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji, (Dz. U. z 2011 r., Nr 231, poz. 1376 ze zm.), zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie następujących uwag samorządu komorniczego.

Istotą projektowanej instytucji ma być możliwość zaciągnięcia w banku przez osobę (osoby) będącą właścicielem nieruchomości (lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego) kredytu, którego spłata zabezpieczona zostanie hipoteką na nieruchomości lub prawie oraz przez „ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2” (art. 5 ust. 1 pkt 1 i 2 projektu). Kredytobierca ma prawo w każdym czasie do spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części (art. 13 ust. 1 projektu). Z dniem wymagalności całkowitej kwoty



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

do zapłaty wymagalne staje się roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego (art. 22 projektu).

Z powyższego wynika, iż kredytobiorca lub jego spadkobiercy, w terminie 12 miesięcy od śmierci kredytobiercy, mają możliwość dokonania spłaty zaciągniętego kredytu. Jeżeli tego nie uczynią aktualizuje się roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości (prawa) na rzecz banku.

Tym samym **błędna jest definicja umowy odwróconego kredytu** zawarta w projektowanym art. 4 ust. 1. Wedle tego przepisu „*przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami*”. Kredytobierca nie ma możliwości zobowiązać się w umowie do spłaty zaciągniętego kredytu „po śmierci kredytobiorcy”, lecz do spłaty kredytu lub przeniesienia własności nieruchomości (prawa), który to obowiązek realizowany będzie przez spadkobierców kredytobiercy, o ile nie dokonają oni spłaty kredytu. Tym samym w umowie odwróconego kredytu **kredytobierca musi zobowiązać się do przeniesienia własności nieruchomości**, a nie do zabezpieczenia spłaty kredytu poprzez „*ustanowienie zabezpieczenia*” w postaci „*ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa*”. Ujawnienie roszczenia w księdze wieczystej jest wynikiem podjętego zobowiązania, które uprawnia bank do wystąpienia z roszczeniem o przeniesienie własności względem spadkobierców, a nie samodzielnym sposobem zabezpieczenia. Tak samo zabezpieczeniem nie jest „*ujawnienie hipoteki*”, lecz „*ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub prawie*” (por. art. 5 ust. 1 pkt 1 projektu).

Dlatego też definicja odwróconej hipoteki musi zawierać stwierdzenie, iż kredytobierca zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości na wypadek nie spłacenia kredytu. Zgodnie z treścią art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) roszczenie takie może być ujawnione w księdze wieczystej i poprzez takie ujawnienie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).



Krajowa Rada Komornicza

ul. Szpitalna 4/10 | 00-031 Warszawa | tel. 22 827 71 13 | faks 22 827 29 76 | krk@komornik.pl | www.komornik.pl

Uwzględniając powyższe wskazać należy, iż zapis zawarty w art. 10 ust. 1 projektu, stanowiący, iż „*umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się w formie pisemnej*” nie jest możliwy do zaakceptowania. Zgodnie z treścią art. 158 k.c. „*umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione*”. Skoro istotą umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości (prawa) **umowa taka musi być zawarta w formie aktu notarialnego**, zgodnie z ogólnymi zasadami dotyczącymi formy czynności prawnych. Wprowadzanie odstępstwa do tej reguły nie znajduje żadnego uzasadnienia. Tym bardziej w sytuacji, gdy realizacja roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (prawa) dokonywana będzie przez podmioty, które nie były stroną umowy (tj. przez spadkobierców), niekiedy wiele lat po zawarciu umowy. W tej sytuacji nie może być żadnych wątpliwości co do podjętego zobowiązania.

Przewidziana w projekcie pisemna forma umowy nie gwarantuje należytej ochrony praw kredytobierców oraz ich spadkobierców, jak również pozostaje w sprzeczności z ogólnymi regułami obowiązującymi w prawie cywilnym.

Dlatego też konieczne jest odstępstwo od regulacji proponowanej w art. 10 ust. 1 projektu.

Mam nadzieję, że powyższe uwagi okażą się przydatne i zostaną uwzględnione w dalszym toku prac legislacyjnych.

E. Wypencen

Prezes
Krajowej Rady Komorniczej
Rafał Fronczek