



**PROKURATORIA GENERALNA SKARBU Państwa**

Główny Urząd Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Piastów 76, 00-687 Warszawa  
tel. (0 22) 791 11 68 fax (0 22) 502 36 50

[www.prokuratura.gov.pl](http://www.prokuratura.gov.pl)  
[www.e-prawo.gov.pl](http://www.e-prawo.gov.pl)

KR-51-272/13/RBM

Wł. 0427/13

Warszawa, 2013.06.24

SEKRETARIAT SZEFIA KS

Lata: 2013.06.24  
Data wpływu: 20.06.2013

Pan  
Lech CZAPLA  
Szef Kancelarii Sejmu

*Przewodniczący Komisji Finansowej*

W odpowiedzi na pytanie z dnia 8.05.2013 o znak Gabinetu Rady Ministrów (R.R. 13), dotyczącym zaopiniowania poselskiego projektu ustawy o odwołocie kredytu hipotecznego (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Krystyna Łybacka), w zakresie pozwolenia na korzystanie Gabinetem Skarbu Państwa do tego projektu.

*z. sprawami mocarstwa*

WICEMARSZAL  
Prokurator Generalny  
Skarbu Państwa

*mrg*  
(wiceprzewodniczący)

Uzgodnione

- 1) adresem - 1 egz.
- 2) z/a - 1 egz.

**Opinia do poselskiego projektu ustawy o odwobowym kredycie hipotecznym (przedstawiciel wnioskodawcy: poseł Krzysztof Łybacki)**

W związku z otrzymaniem do za przyjęcia projektu ustawy o odwobowym kredycie hipotecznym (projekt ustawy o odwobowym kredycie hipotecznym poseł Krzysztof Łybacki) zauważa się co następuje:

Proposedny poselski projekt ustawy reguluje sprawy związane z instytucją kredytu hipotecznego na podstawie § 177 pkt 1 ustawy o kredytach hipotecznych, z dnia 10 kwietnia 1991 r. (dalsza zatwierdzona, iż ostatecznie Rada Ministrów nie zatwierdzi powyższych założzeń. Ponadto poselski projekt w sposób wybiórczy realizuje postulaty zawarte w tym projekcie załączku. W szczególności, w poselskim projekcie ustawy postulaty kwestie, które zostały przewidziane w przysłypanej regulacji, a mające istotny wpływ na prawidłowość projektowanej instytucji, nie są, dotyczące:

- określenia formy w jasnej sposób zawsze umowa o odwobowym kredycie hipotecznego zwanego dalej "kredytu hipoteki kredytu";
- określania zgodnie z art. 935 k.c. gminy lub Starostu Państwa, jako podmiotów, na rzecz których instytucja kredytująca musi dążyć przekazanie kredytu pośrednio stowarzyszeniu pomiędzy znikową wartością nieruchomości i wartością wierzytelności o której mowa w kredycie hipotecznym, w przypadku braku spodekowania kredytu domu;

Niektóre z tych postulatów poselskiego projektu wykazują się następującymi wątpliwościami:

1. Przepis art. 4:

- 1) pkt 2 projektu ustawy, stanowiący, iż instytucja kredytująca dostarcza z obiektu zezwolenie sukcesywnego kredytu hipotecznego w posiadaniu hipoteki na nieruchomości, do okresu o którym mowa w przepisie, do momentu, kiedy jest zatrudniona z aktą msc. o tej hipotece. Zapadnie z art. 74 ust. 1 k.c. z zaszczerbiem wykładow w ustawie przewidzianych, do przeniesienia ograniczonego prawa zezwolenia stosuje się odpowiednio przepis o przeniesieniu własności. Tym samym, z wygałęzioną hipoteką przewinionej uzyskiwanie na podstawie tytułu wykonawczego, określonego w przepisach o postępowaniu i egzekucji oznaczającego wierzytelność art. 100 ust. 1 k.msc. o tzw. "wypłacie kredytu hipoteki" albo uzyskiwanie na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia postanowienia przedstawionego na podstawie oświadczenia kredytu hipotecznego, podpisanej przez danego przedstawiciela, na mocy przepisów o szczególnych na podstawie oświadczenia kredytu hipotecznego, chociażby decyzja nie była ostateczna, albo zarządzenie zabezpieczenia dokonane dopiero na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucji, tym w administracji (art. 130 ustawy o kredytach hipotekach). Wykonanie nie ma jednak uprawnienia do zamordowania po uzyskaniu hipoteki na odrębnej nieruchomości;
- 2) pkt 1 jest nieprecyzyjny, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 2 projektu, rozszerzenie o przeniesienie o prawa do nieruchomości nie jest wykwalifikowane z aktą 4, aby wettagalne stało się rozszerzenie o zezwolenie kredytu.

2. W k.w. 2 projektu:

- 1) wydaje się, iż pkt 6 powinien stanowić o zapisie włączonych do uszeregowania hipoteki na nieruchomości z tytułu zabezpieczenia spłaty odwobowego kredytu hipotecznego, jako zgodnie z art. 13 ust. 1 projektu o unieważnieniu kredytu hipotecznego instytucja kredytująca nie może zatwierdzić go;
- 2) w pkt 8 nadekolabie oznaczać, czego i kiedy w tymże zmiany art. 130 o zmianie uchwalenia oprocentowania i z tego wyniknięcia, a może obu tych głosów broni?
- 3) jakie elementy konieczne, m.in. odwobowego kredytu hipotecznego, i ilekolabie wskazać zobowiązujące się osoby do nieprzeczeszenia bez zgody instytucji kredytującej na odbiór swoich praw do nieruchomości na której kredyt ten został zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki na tymka to z art. 35 pkt 2 projektu, który stanowi o zabezpieczeniu o powstającym z akt

przez kredyty bankowe od rozwijających się gospodarek, tak również pośredniczących w działalności gospodarczej instytucji, jak np. skarbnictwo i finansy.



What new uses would you like to have for your 3D printer? In fact, 80 percent of us hope to print things like food, clothing, and medicine.

only two clearly defined credit classes, that is, very small firms, organic zoning, and large firms.

o której w umowie odwzajomionego kredytu hipotecznego, tj. takiej której cechą charakterystyczną jest fakt, że zabezpiecza ją spłata tego kredytu. Drugi przepis stanowi, iż jeżeli wartość wierzytelności instytucji kredytującej przewyższa wartość nieruchomości lub prawa do nieruchomości, to instytucja kredytująca może dokładać zaspakietanie wybrane do wartości nieruchomości lub prawa do nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, iż art. 31 projektu instytucja kredytująca może zająć zaspakietaną równiez za składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców, których nie ma wartości, lub prawa do nieruchomości, obecnie mówiąc hipoekę zabezpieczającą spłaty kredytu.

10.W art. 36 pkt 1 projektu maledateli dopuszczać przesłankę wyprawdzenia umowy odwzajomionego kredytu hipotecznego, o którym mowa w ustawie o realizowaniu przez kredytobiorcę zobowiązań po kredytu, o którym mowa w art. 16 projektu, nie tytuł, jak realizacji zobowiązań, o których mowa w art. 15 umowy kredytu, której jedyną różnicą instytucji kredytującej pełniącą funkcję kredytu, względem której stanowią podstawę do wyprawdzenia prawa do wykupu kredytującej umowy odwzajomionego kredytu hipotecznego.

11.W art. 39 maledateli dopuszczają, iż zakres spraw, na które nawiązują, może być uregulowany przez porozumienie, o którym mowa w tym przepisie.

12.W art. 33 projektu maledateli uwypiętne okoliczność, iż zapis dotyczący lub prawa do nieruchomości mógł zostać ustalony przed systemowaniem hipoek, a więc instytucji kredytującej iżej instytucja kredytująca nie daje informacji związanych z jednakiem umową z kredytobiorcą, to wydaje się, iż projektowany art. 33 nie powinien mieścić założenia.

13.Uprowadzenie do ustawy zmiany konkretnego gospodarki, o której mowa w art. 4 pkt 1 ustawy o zarządzaniu ryzykiem instytucji kredytujących związanych z powiadomieniem działalności, o którym mowa w ustawie o działalności kredytowej, kredytobiorcach, zakładach powozów wstępnych, gospodarstwem rolnym i rozwijaniem gospodarki, o której mowa w art. 137 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o działalności finansowej (Dz. U. z 2011 r. poz. 176 z późn. zm., zgodnie z pkt 4 tego artykułu), może określić szczegółowe zasady zarządzania ryzykiem związanych z pozwagielnymi rocznymi działalnością finansową. I tem nietrudniej, w odróżnieniu od projektowanej ustawy, w której mowa o pozwagielnych określonych zasadach zarządzania tego ryzykiem.

Podany projekt wzmacnia maledateli w sprawie odrzucenie projektu w związku z brakiem legislacyjnym poszczególnych uregulowań prawnego. W szczególności:

- 1) w art. 7 ust. 1 określono w sposób klasyczny zakres poszczególnego projektowanej ustawy, przedstawiając zgodnie z zasadami naprawionej legislacji, przedmiot ustawy powinien być określony rozszerzającą, w sposób adekwatny, informującą o treści ustawy;
- 2) terminatyka projektowanej ustawy jest nieprawidłowa, gdyż powzględnie artykuły są zawarte w rozdziale dotyczącym innych spraw. Tytułem przekludniczym można wskazać, iż w rozdziale 3 projektu, dotyczącym rozdziałów praw do nieruchomości uprawnianego do zawarcia umowy odwzajomionego kredytu hipotecznego, zawarto przepisy określające, przy którym zregulowanie obowiązków realizacji świadczenia wynikającego z umowy odwzajomionego kredytu (art. 6), dotyczące warunków, w jakich zawierana jest umowa odwzajomionego kredytu (art. 7), dokumentowania oceny wartości kredytobiorcy przez instytucję kredytującą (art. 8), powstania i emisji i kwoty odwzajomionego kredytu (art. 9);
- 3) w celu wyjaśnienia odwzajomionego kredytu hipotecznego, o którym mowa w art. 3 pkt 1 projektu, nie wyjaśnia, o której umowie odwzajomionego kredytu hipotecznego, o której mowa w art. 16 projektu, nie wyjaśnia, o której kredytu, który wykorzystywany jest do spłaty kredytu, tj. o której firmy finansowej, a której spłaty kredytu następuje, co do zasady, z kwoty uzyskanej ze sprzedazy nieruchomości, na której instytucji zarejestrowane jest zabezpieczenie hipoekonomiczne;
- 4) w projekcie ujęto skomplikowane pojęcia, których znaczenie nie jest precyzyjne, np. w art. 8 ust. 2 połączono się skomplikowanymi "umową pozwagielną" dodatkowo oznakowaną odnoszącą się pojęcie do kredytodawcy zamieszczone do kredytobiorcy;
- 5) w projekcie ujęto niezdefiniowanych pojęć, takich jak "umowa o kredyt pozwagielny" art. 12 par. 18;

6) w art. 12 pkt 1 o której mowa w rozdziale 11 projektowanej ustawy o sformułowaniu ustawy o zmianie i uzupełnieniu Kodeksu bieżącego, podczas gdy konstrukcyjnego kodytu nie zakłada istnienia określonego terminu jego spłaty.

Mając na uwadze domniemanie kwestii oświatowego uregulowania instytucji ochrony kredytu konsumenckiego, o której systemowe powiązania z oświatą i rolnictwem Prokuratora, Generała Skarbu Państwa wykazały pogląd, w kwestii o powinna być przeduzmówiona przez Komitet Kodystykujący Prawa Cywilnego przy Ministerstwie sprawiedliwości.

W Warszawie  
27.06.2006  
Z. B. B. B.  
Z. B. B. B.



WICE PRZEWODNICZĄCY  
OGÓLNOPOLSKIEGO POROZUMIENIA  
ZWIĄZEKÓW ZAWODOWYCH  
FRANCISZEK BOBROWSKI

OPZZ/FB/111/2013

Warszawa, 11 czerwca 2013 r.

SEKRETARZAT SZEFIA KU  
adres: ul. Kasprowicza 20  
Data wpływu ... 27.06.1441  
**Pan Lech Czapla**  
Szef Kancelarii Sejmu  
Warszawa

*Zgadzam się z konsultacjami*

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 maja 2013 r. (znak: GMS-WP-173-144/13) przekazujące do konsultacji projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym uprzejmie przekazuję uwagi Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych do przedmiotowego dokumentu.

OPZZ uznał za zasadne prace legislacyjne nad unormowaniem kwestii świadczenia przez instytucje finansowe produktów zabezpieczonych hipoteką w zakresie dotychczas nieuregulowanym. Projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym normuje zasady udzielania przez uprawnione podmioty odwróconego kredytu hipotecznego osobom fizycznym, którym przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W opinii OPZZ projekt ustawy powinien zmierzać do zrównoważenia praw i obowiązków stron umowy biorąc pod uwagę, że klient instytucji finansowej jest z natury słabszą stroną tego stosunku prawnego. Klient instytucji finansowej nie posiada z reguły profesjonalnego przygotowania, przepisy ustawy dotyczące udzielania odwróconego kredytu hipotecznego osobom fizycznym powinny być maksymalnie precyzyjne tak, by nie stwarzać poda do uznaniowej ich interpretacji oraz dowolności konstruowania treści umowy przez instytucję finansową przy jednoczesnym zachowaniu prawa realizacji przez strony zasady swooodnego zawierania umów. Dotyczy to przede wszystkim tych przepisów projektu ustawy, które regulują rodzaje obowiązków stron, formy ich realizacji (jak również terminy, w jakich strona umowy ma obowiązek wykonać zobowiązanie). Wyczerpujące ujęcie normy prawnej w przypadku przedmiotowej ustawy ma znaczenie tym większe, że zapisy projektowanej regulacji mają mieć charakter lex specialis w odniesieniu do zasad ogólnych określonych między innymi w ustawie: Kodeks cywilny, Kodeks postępowania cywilnego.

Prawo bankowe czy Prawo upadłościowe i naprawcze. Generalne ujęcie normy prawnej nie może przyczylić się do zwiększenia ryzyka niepewności strony umowy będącej osobą fizyczną. Ponadto, warto w akcie prawnym o randze ustawy dokladnie zdefiniować koszty, jakie klient banku będzie ponosił i sytuacje, w których płatności będą obligacyjne tak by limit kosztów związanych z zawaniem umowy odwróconego kredytu hipotecznego był klientowi znany a przepis ustawy nie stwarzał poła do zwiększenia obciążenia klienta dodatkowymi opłatami w sytuacji i czasie arbitralnie wybranym przez instytucję finansową. Akl prawnny regulujący świadczenie przez instytucje finansowe produktu odwróconego kredytu hipotecznego powinien poradzi poprzez swoje zapisy dążyć do zabezpieczenia praw spadkobierców klienta instytucji finansowej, między innymi, poprzez możliwie pełen zakres obowiązków informacyjnych wobec spadkobierców łącznie z podaniem przez instytucję finansową trudu powzięcia informacji o spadkobiercach i powiadomienia ich w formie pisemnej. Ponownego rozważania wymaga zasadność dopuszczalności użycia przez instytucję finansową środka przekazu jakim jest dziennik o zasięgu ogólnokrajowym w kontaktach z potencjalnymi spadkobiercami. Warto doprecyzować formy kontaktu ze spadkobiercami, by wzmacnić ich skuteczność oraz dodatkowo zabezpieczyć limit kosztów, które potencjalnie mogą być przez nich ponoszone na przykład związanych z działaniem kuratora.

Projekt przewiduje obowiązek dokonania przeglądu funkcjonowania przepisów ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i przedstawienia Sejmowi informacji o skutkach jej obowiązywania w terminie dwóch lat od dnia jej wejścia w życie, co należy ocenić pozytywnie. Warto aby przegląd obowiązywania ustawy odbywał się cyklicznie.

Wojciech Górecki

Wojciech Górecki



PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAIWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

BSA I - 021 - 200/13

Warszawa, dnia 25 czerwca 2013 r.

SEKRETARIAT SZEFA KS

L.dz. ....

Data wpływu ..... 27.06.2013

Pan  
Lech CZAPLA  
Szef Kancelarii Sejmu

*Stanisław Dąbrowski*

W odpowiedzi na pismo z dnia 8 maja 2013 r., GMS-WP-173-144/13  
uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do poselskiego projektu ustawy  
*o odwołanym kredycie hipotecznym.*

Z poważaniem

*Stanisław Dąbrowski*  
Stanisław DĄBROWSKI

Warszawa, dnia 25 czerwca 2013 r.

BSA I - 021 200/13

## **U W A G I**

### **do projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym**

Stosownie do treści art. 3 pkt 1 projektowanej ustawy, umowa odwróconego kredytu hipotecznego – jako szczególny rodzaj kredytu – adresowana jest do osób fizycznych będących właścicielami nieruchomości lub jej utamkowej części, bądź osób, którym przystępuje prawo użytkowania wieczystego oraz właścicieli lokali spółdzielczych. W uzasadnieniu projektu zauważa się, iż ta nowa instytucja umożliwi wymienionym osobom „uzyskanie dodatkowych środków finansowych poprzez odmrożenie kapitału zakurtkowanego w nieruchomościach w ramach usług świadczonych przez podmioty będące bankiem, oddziałem banku zagranicznego, oddziałem instytucji kredytowej oraz instytucją kredytową prowadzącą działalność transgranicznie”. Wynadzenie „odmrożenie kapitału” w połączeniu z brzmieniem art. 9 projektowanej ustawy, w myśl którego podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest rynkowa wartość nieruchomości, czyli najbardziej prawdopodobna jej cena możliwa do uzyskania na rynku, sugeruje, że wysokość udzielonego kredytu limitowana jest wartością nieruchomości. Takiego wniosku nie usprawiedlilia jednakże brzmienie art. 12 pkt 5 projektu, określającego stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości wobec braku wekazania skutku tej zależności. Z innych uregulowań wynika zresztą jednoznacznie, że suma udzielonego kredytu może przewyższać wartość nieruchomości. Wynika to m. in. z postanowienia zawartego w art. 27, przewidującego w takim przypadku ograniczenie roszczenia do wartości nieruchomości. Należy także zauważać, że brzmienie tego przepisu nie uwzględnia treści art. 31 ust. 1, w myśl którego instytucja kredytująca może zadać zaspokojenie z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców jedynie w sytuacji, gdy zaspokojenia z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie splaty kredytu nie jest możliwe lub możliwe jest jedynie zaspokojenie częściowo. Jeżeli z kultu zwrócić uwagę na brzmienie usterki 2 art. 30 (w kontekście

art. 27), to można destrzec sprzeczalność tych przepisów z powołanym ustępnem 1 art. 30. W każdym razie nie jest jasne, czy wartość nieruchomości zabezpieczającej kredyt stanowi wyłącznie źródło zaspokojenia instytucji kredytującej. Brak wyraźnego skatalogowania przypadków, kiedy zaspokojenie kredytodawcy może nastąpić wyłącznie z nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia, a kiedy także z innych składników majątkowych w praktyce może stwarzać trudności interpretacyjne. Zastrzeżeniu będzie także postulowana odpowiedzialność osobista. Artykuł 28 projektu przewiduje mianowanie nieograniczoną odpowiedzialność osobistą kredytobiorcy lub jego spadkobierców jeżeli kredytobiorca lub jego spadkobiercy przeniosą prawo do nieruchomości na osoby trzecie bez zgody instytucji kredytującej oraz w razie niezrealizowania przez kredytobiorcę, z przyczyn za które odpowiedzialna, obowiązków określonych w ustawie wartość przedmiotu obciążonego hipoteką ulegnie zmniejszeniu. O nieograniczonej odpowiedzialności osobistej kredytobiorcy lub jego spadkobierców mówi się także w art. 29 projektu. Z bremienia powołanych przepisów wynika zatem, że skutki zawartej umowy odwroconego kredytu hipotecznego w określonych sytuacjach obciążają także spadkobierców kredytobiorcy, mimo braku ich udziału w czynności między kredytobiorcą a kredytodawcą. Gdyby lu rozważać w kategoriach odpowiedzialności za wchodzące w skład spadku długi spadkowe, to tego rodzaju odpowiedzialność mogłyby mieć miejsce, ale tylko w razie prostego przejęcia spadku. Tymczasem w myśl powszechnie uznawanej zasady autonomii woli, żadnych praw i obowiązków w sferze prawa cywilnego nie nabywa się wbrew woli podmiotu zainteresowanego. Stosunki z zakresu prawa spadkowego także tej zasadzie podlegają. Spadkobierca nabywa spadek tylko wtedy, gdy tego chce. Ma jednakże nieskrepowane prawo spadek odrzucić i wtedy za długi obciążające spadek nie odpowiada, ewentualnie odpowiada tylko za dług odpowiadające wartości aktywów, jeżeli przyjmuje spadek z dobrodziejstwem inwentarza. Tego rodzaju okoliczności – jak się wydaje – projektodawcy nie zauważają. Tymczasem dopuszczalność bezwzględnej odpowiedzialności spadkobierców za długi spadkodawcy wymagałaby odpowiednich zmian w prawie spadkowym, czego omawiany projekt nie przewiduje.

Według założenia projektu ustawy kredytobiorca nie musi spełniać określonych wymagań co do wieku, przy czym ustalone świadczenie periodyczne jest mu wypłacane dożywotnio. W przypadku niskiej wartości nieruchomości może to oznaczać niskie świadczenia okresowe, a tym samym pozbawione znaczenia ekonomicznego, co może zdecydowanie obniżyć atrakcyjność umowy. Proponowane przez niektóre środowiska rozwiązanie, polegające na uzależnieniu zawarcia umowy od osiągnięcia określonego wieku nie spotkało się w prawdziwej uznaniu projektodawców, ale można przyjąć, że problem nie stracił na aktualności.

Wszystko to przemawia za kontynuowaniem prac studyjnych nad projektem i dostosowania projektowanych rozwiązań do reguł obowiązującego porządku prawnego. Sami zresztą projektodawcy przyznają, że wiele zagadnień ma nadal charakter dyskusyjny i

wymaga pogłębionej analizy. Przykładowo dotyczy to zbiegu zabezpieczeń hipotecznych, wielopodmiotowości beneficjentów odwróconego kredytu hipotecznego, specyfiki ustrój majątkowego małżonków w razie gdy jeden z nich albo obie korzystają z kredytu i in.