

<http://dx.doi.org/10.16926/gea.2017.01.07>

Katarzyna DZIEWULSKA

O potrzebie nowego uregulowania odwróconej hipoteki

Streszczenie

Głównym celem pracy jest zbadanie polskiego stanu prawnego dotyczącego instytucji odwróconej hipoteki oraz analiza stosowalności i skuteczności przyjętych regulacji. Na gruncie tego opracowania podjęta została próba udowodnienia tezy, że instytucja odwróconej hipoteki jest potrzebna, lecz aktualny stan prawny jest uregulowaniem niepełnym i nieskutecznym, a ponadto, że istnieje potrzeba nowego unormowania obu modeli odwróconej hipoteki. Aby udowodnić postawioną tezę, konieczne było przeanalizowanie procesów legislacyjnych ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym oraz ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, która to ostatecznie nie weszła w życie. Wskazanie uchybień i niedokładności w treści projektów oraz brak chęci ich skorygowania doprowadziły do sytuacji, w której model kredytowy odwróconej hipoteki jest uregulowany w polskim systemie prawnym, lecz nie funkcjonuje w praktyce, natomiast model sprzedażowy odwróconej hipoteki nie jest odrębnie uregulowany, ale jest stosowany w praktyce, przy czym usługi tego typu są niesłusznie opierane o kodeksowe przepisy o rencie i dożywociu.

Praca składa się z pięciu części. Pierwsza stanowi wprowadzenie do tematu oraz przedstawia tezę, która ma być udowodniona. W drugiej części przedstawiony został stan prawny w zakresie obu modeli odwróconej hipoteki. Trzecia część poświęcona została analizie procesów legislacyjnych obu modeli, a nacisk położony został w szczególności na treści opinii do projektów ustaw, w których uprawnione podmioty wskazały, jakie przepisy wymagały dopracowania w trakcie prac legislacyjnych. Czwarta część przedstawia skutki procesów legislacyjnych i ich wpływ na aktualny stan prawny oraz praktyczne wykorzystanie przepisów w zakresie funkcjonowania odwróconej hipoteki. W części tej zbadane zostały również oferty banków, które ostatecznie nie zdecydowały się na wprowadzenie usług typu *reverse mortgage*, oraz wykazano, że model ten nie jest w ogóle stosowany. W świetle zbadanego stanu prawnego i faktycznego konieczne było postawienie pytań, czy w świetle aktualnego stanu prawnego i nieadekwatnej do tego praktyki instytucja odwróconej hipoteki jest w ogóle użyteczna, a także czy powinna być uregulowana w polskim systemie prawnym.

Słowa kluczowe: odwrócona hipoteka, *reverse mortgage*, *home reversion*, renta, dożywocie.

1. Wprowadzenie

Przedmiotem rozważań w niniejszym opracowaniu jest instytucja odwróconej hipoteki w polskim porządku prawnym. Celem niniejszej pracy jest zbadanie

polskiego stanu prawnego oraz stosowalności i skuteczności przyjętych regulacji. Na gruncie niniejszego artykułu podejmę próbę udowodnienia tezy, że instytucja odwróconej hipoteki jest potrzebna, lecz aktualny stan prawny jest uregulowaniem niepełnym oraz „martwym”, a także istnieje potrzeba unormowania obu modeli odwróconej hipoteki w sposób spójny i zupełny oraz nowelizacji ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, a w zakresie modelu sprzedażowego odwoływanie się do przepisów o dożywociu i rencie nie jest właściwym postępowaniem instytucji oferujących ten specyficzny rodzaj produktu¹.

2. Stan prawny

W dniu 15 grudnia 2014 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym². Podjęcie przez ustawodawcę inicjatywy w tym zakresie oraz doprowadzenie prac legislacyjnych do końca stanowiło reakcję na istotną potrzebę społeczną dotyczącą uruchomienia kapitału rzeczowego znajdującego się w nieruchomościach³. Zgodnie z uzasadnieniem do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, ustawa ta: „ma na celu stworzenie rozwiązań prawnych, dzięki którym możliwa będzie monetyzacja kapitału zakumulowanego w nieruchomościach w ramach usługi odwróconego kredytu hipotecznego świadczonej przez instytucje zaufania publicznego podlegające szczególnym regulacjom”⁴. W doktrynie podkreśla się, iż omawiana regulacja została wprowadzona do porządku prawnego ze względu na obawy nadzoru finansowego o rozwijającą się i niekontrolowaną praktykę funduszy hipotecznych, oferujących odpłatną rentę dożywotnią w zamian za przeniesienie na ten fundusz własności nieruchomości⁵. Unormowanie to nie stanowi jednak żadnego *novum*, konstrukcję tę należy bowiem zaliczyć do kategorii tzw. usług typu *equity release*, które w praktyce światowej są świadczone w dwóch modelach – kredytowym (*reverse mortgage*) i sprzedażowym (*home reversion*)⁶. Pierwszy ze wskazanych modeli polega na udzieleniu kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata zazwyczaj odroczone jest do określonego momentu po śmierci kredytobiorcy, natomiast drugi polega na przeniesie-

¹ Mowa tu o funduszach hipotecznych, które oferują konsumentom model sprzedażowy odwróconej hipoteki, powołując się na przepisy Kodeksu cywilnego i wykorzystując do tego instytucje renty lub dożywocia.

² Ustawa z dnia 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. 2016.786).

³ Zob. T. Czech, *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*, LEX WoltersKluwer, Warszawa 2015, s. 15.

⁴ Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Sejm VII Kadencji, druk sejmowy nr 2392, www.sejm.gov.pl, s. 1 [dostęp: 15.11.2016].

⁵ Zob. D. Wociór, *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Wzory pism i umów. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2015, s. 4.

⁶ Uzasadnienie do rządowego projektu..., s. 1 [dostęp: 15.11.2016].

niu prawa do nieruchomości na osoby trzecie z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz zbywcy prawa dożywotniego zamieszkiwania w nieruchomości⁷. Celem usług tego typu jest czerpanie korzyści ze zgromadzonych zasobów majątkowych poprzez odmrożenie zakumulowanego w nieruchomości kapitału w płynne środki finansowe⁸. Za główną cechę odróżniającą oba modele i jednocześnie wpływającą na ich nazwę uznaje się moment przeniesienia prawa do nieruchomości na podmiot wypłacający świadczenie pieniężne⁹.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym reguluje wyłącznie model kredytowy, co wynika nie tylko z jej nazwy, ale również z zakresu przedmiotowego wyrażonego w art. 4 ust. 1. Ze wskazanego przepisu wprost wynika, iż chodzi jedynie o zabezpieczenie spłaty wypłacanych w przyszłości sum, a nie o samo przeniesienie własności nieruchomości. Dlatego też na gruncie niniejszej ustawy możemy mówić wyłącznie o uregulowaniu modelu kredytowego. Odmienne jest w przypadku modelu sprzedażowego, w aktualnym stanie prawnym nie ma bowiem ustawy normującej tę kwestię. W przeciwieństwie do *reverse mortgage*, *home reversion* stosowany jest bez szczególnej regulacji prawnej, a podmioty oferujące tego typu usługi działają w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego¹⁰ (k.c.), tj. normy regulujące instytucje renty i dożywocia¹¹.

3. Przebieg procesów legislacyjnych ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym

Zanim uchwalono ustawę wprowadzającą do polskiego porządku prawnego instytucję odwróconej hipoteki w modelu kredytowym, w trakcie procesu legi-

⁷ Zob. P. Kowalczyk-Rólczyńska, T. Rólczyński, *Odwrócony kredyt hipoteczny – dodatkowe źródło zabezpieczenia emerytalnego*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2014, nr 3, Warszawa 2014, s. 134.

⁸ Zob. E. Rutkowska-Tomaszewska, *Odwrócony kredyt hipoteczny*, [w:] E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), *Ubóstwo w Polsce*, E-Wydawnictwo. Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa. Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2014, s. 166.

⁹ Zob. Uzasadnienie do rządowego projektu..., s. 1 [dostęp: 15.11.2016].

¹⁰ Ustawa z dnia 23.4.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2016.380 j.t.).

¹¹ Fundusz Hipoteczny DOM działa na podstawie przepisów regulujących umowę dożywocia (art. 908-916), zob. <https://www.funduszhipoteczny.pl/pytania-i-odpowiedzi.html> [dostęp: 17.3.2017], Fundusz Hipoteczny Familia S.A. działa na podstawie przepisów regulujących umowę renty (art. 903-906 k.c.), zob. <http://www.familiasa.pl/czeste-pytania.php> [dostęp: 17.3.2017], Fundusz Hipoteczny Omnes Sp. z o.o. działa na podstawie przepisów regulujących umowę dożywocia (art. 908-916), zob. <http://www.omnes.com.pl/info.php> [dostęp: 17.3.2017], Europejski Fundusz Hipoteczny Ostoja działa na podstawie przepisów regulujących umowę renty, chociaż nie powołuje przepisów będących podstawą jego działania, zob. <http://www.fundusz-ostoja.pl/hipoteka.htm> [dostęp: 17.3.2017].

slacyjnego rozpatrzono kolejno dwa projekty ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym – poselski i rządowy.

Poselski projekt ustawy wpłynął do Sejmu 2 kwietnia 2013 roku¹², a pierwsze jego czytanie odbyło się 11 lipca 2013 r. Ze złożonych do niego opinii¹³ wynika, że mimo iż sama inicjatywa została oceniona pozytywnie, to projekt zawierał w sobie zbyt wiele wad i uchybień, aby można go było uznać za poprawny. Nadto już na tamtym etapie postawiona została hipoteza, zgodnie z którą banki nie będą zainteresowane oferowaniem produktu odwróconego kredytu hipotecznego¹⁴. Wśród wielu uwag, których nie sposób jednak przytoczyć na gruncie niniejszego opracowania, wskazano przede wszystkim na kwestie terminologiczne¹⁵, niezgodność z prawem rzeczowym¹⁶, prawem zobowiązań¹⁷ i prawem

¹² Zob. <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1442> [dostęp: 20.11.2016].

¹³ Zob. Opinia prawna z dnia 16.4.2013 r. w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, BAS-WAPEiM-833/13, Opinia prawna z dnia 16.4.2013 r. w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu, BAS-WAPEiM-834/13, Zob. Uwagi Związku Banków Polskich z dnia 27.5.2013 r. do Projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Zob. Stanowisko Narodowego Banku Polskiego z dnia 3.6.2013 r., DP-IV-MJ-024-339/13, Zob. Uchwała nr VIII/81/2013 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 10.6.2013 r. w sprawie projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Zob. Opinia Prokuratora Generalnego z dnia 12.6.2013 r., PG VII G 025-176/13, Zob. Decyzja Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „SOLIDARNOSĆ” z dnia 18.6.2013 r. w sprawie opinii o poselskim projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Zob. Uwagi Sądu Najwyższego Biura Studiów i Analiz z dnia 25.6.2013 r. do poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, SSA I-021 200/13, Zob. Uwagi Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych z dnia 27.6.2013 r., Zob. Opinia Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa z dnia 28.6.2013 r., Zob. Opinia Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa z dnia 28.6.2013 r.

¹⁴ Zdaniem Krajowej Rady Notarialnej usługa odwróconego kredytu hipotecznego wiąże się w przyszłości z prowadzeniem skomplikowanych spraw ze spadkobiercami, rozliczaniem nadwyżki wartości, czy też upłynnianiem kapitału w celu zwrotu kredytu i dlatego nie jest dla banku interesująca. – Zob. Uchwała nr VIII/81/2013 Krajowej Rady Notarialnej..., s. 1.

¹⁵ Dla przykładu, zawarte w art. 10 ust. 1 projektu określenie „prospekt informacyjny” jest niewłaściwe i winno być zastąpione terminem „formularz informacyjny”, albowiem taki funkcjonuje na gruncie ustawy o kredycie konsumenckim (Ustawa z dnia 12.5.2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U.2016.1528 t.j.), a zawartość obu dokumentów jest zbieżna. – Zob. Uwagi Związku Banków Polskich..., s. 3. Dopracowania wymagała również kwestia rozumienia pojęcia wartości nieruchomości, a używane w projekcie pojęcia były niespójne – w jednym miejscu używa się sformułowania „wartość nieruchomości”, a w innym „wartość rynkowa nieruchomości”, a także używane są zamiennie wyrażenia „grunt” oraz „nieruchomość” – ibidem, s. 4; zob. także. Stanowisko Narodowego Banku Polskiego..., s. 8.

¹⁶ Z zakresu prawa rzeczowego dodatkowego uregulowania wymagała kwestia sposobu zbycia przez bank części ułamkowej nieruchomości oraz zaspokojenie się z niej, jak również kwestia zgody współwłaścicieli na ustanowienie zabezpieczenia banku na nieruchomości – zob. Uwagi Związku Banków Polskich..., s. 4.

¹⁷ Zbyttna kazuistyka art. 12 projektu narzuca stronom umowy szereg obligatoryjnych postanowień umownych, co pozostaje w sprzeczności z zasadą swobody kontraktowania – zob. Opinia

spadkowym¹⁸, sprzeczność wewnętrzną¹⁹, a także sprzeczność zewnętrzną²⁰, tj. niezgodność z zasadami leżącymi u podstaw całego systemu prawa. Ponadto – z uwagi na niepełne uregulowanie instytucji odwróconej hipoteki – ustawa została uznana za prawdopodobnie niekonstytucyjną²¹. Jako ostatni podmiot wyrażający swoje stanowisko Rada Ministrów uznała, że projekt ustawy zawiera cały szereg rozwiązań szczegółowych, które wymagają zmian, a prace na tym etapie powinny być wstrzymane do czasu przedstawienia rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym²².

Moment ten nastąpił 12 maja 2014 r., kiedy do Sejmu wpłynął rządowy projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym²³. W odniesieniu do tego projektu podmioty wyrażające swoją opinię²⁴ również wskazały na uchybienia

Prokuratora Generalnego..., s. 4–5. Ponadto Sąd Najwyższy skrytykował między innymi wskazaną w art. 29 projektu nieograniczoną odpowiedzialność osobistą kredytobiorców lub jego spadkobierców w przypadku wypowiedzenia umowy przez tegoż kredytobiorcę – zob. Uwagi Sądu Najwyższego..., s. 2.

¹⁸ Z zakresu prawa spadkowego konieczne było doprecyzowanie procesu informowania o śmierci i ustalania kręgu spadkobierców, gdyż winno to być zgodne z przepisami o postępowaniu spadkowym, a ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym może przecież korzystać z instytucji stwierdzenia nabycia spadku i dopiero na tej podstawie dokonywać rozliczenia ze spadkobiercami, bez konieczności stosowania przewidzianego w projekcie indywidualnego poszukiwania spadkobierców – zob. Uwagi Związku Banków Polskich..., s. 5.

¹⁹ Tytułem przykładu można wskazać art. 8 projektu, w którym to ustęp 1 i 2 wykluczają się wzajemnie, mowa jest bowiem zarówno o tym, że instytucja kredytująca nie dokonuje oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy, jak i o tym, że instytucja kredytująca dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytodawcy – zob. Stanowisko Narodowego Banku Polskiego..., s. 2, a także zob. Opinia Prokuratora Generalnego..., s. 4–5.

²⁰ Wystąpiła sprzeczność z podstawowymi zasadami prawa zachodząca w art. 4 ust. 2 projektu, albowiem to nie instytucja kredytująca uprawniona jest do ustanowienia zabezpieczenia swojej wierzytelności na nieruchomości, lecz jej właściciel – zob. Opinia Prokuratora Generalnego..., s. 4–5.

²¹ Prokurator Generalny zauważył, że pominięcie uregulowania modelu sprzedażowego czyni tę ustawę niepełną i tym samym niekonstytucyjną, zarzut niekonstytucyjności może bowiem dotyczyć zarówno tego, co unormowane, jak i tego, co mimo istniejącej potrzeby nie zostało uregulowane – ibidem, s. 3. Niepełne uregulowanie instytucji odwróconej hipoteki wskazał również Narodowy Bank Polski – zob. Stanowisko Narodowego Banku Polskiego..., s. 1.

²² Zob. Stanowisko Rządu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29.10.2013 r. wobec poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, DSPA-140-121(5)/13, s. 6.

²³ Zob. Rządowy projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym – druk nr 2392.

²⁴ Zob. Opinia Ministra Spraw Zagranicznych o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 17.4.2014 r., DPUE.920.125.2014/9, Zob. Stanowisko Prokuratora Generalnego z dnia 4.6.2014 r., PG VII G 025/158/14, Zob. Uchwała Nr VIII/59/2014 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 13.6.2014 r. w sprawie projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Stanowisko Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w przedmiocie rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym wraz z propozycjami zmian z dnia 16.6.2014 r., EK-020-993/14. Zob. Stanowisko Narodowego Banku Polskiego z dnia 24.6.2014 r., DP-IV-MJ-024-278/14. Zob. Decyzja Prezydium Komisji Krajowej nr 150/2014 ws. opinii o rządowym projekcie ustawy o odwróconym kredy-

w zakresie terminologii²⁵, niezgodności z prawem rzeczowym²⁶, prawem zobowiązań²⁷ oraz prawem spadkowym²⁸.

Z analizy treści stanowisk do projektu poselskiego i rządowego ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym oraz zestawienia konkretnych przepisów ostatecznego projektu i odpowiednich przepisów obecnie obowiązującej ustawy wynika, że projektodawca w zasadzie nie wziął pod uwagę opinii przedstawianych w trakcie procesu legislacyjnego i pomimo oczywistości niektórych uchybień nie wprowadził zmian w proponowanym zakresie. Treść rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym jest niemalże identyczna z treścią obecnie obowiązującej ustawy – wskazane wady nie zostały usunięte.

Odmienne jest w przypadku *home reversion*. Aktem prawnym, który miał stanowić remedium na praktykę funduszy hipotecznych i tym samym regulować model sprzedaży odwróconej hipoteki, miała być ustawa o dożywotnim świadczeniu pieniężnym²⁹. Jak wskazuje uzasadnienie do projektu nadmienionej ustawy: „konieczne jest ustanowienie rozwiązań prawnych, które – kształtując stosunki pomiędzy świadczeniodawcami a świadczeniobiorcami – zabezpiecząby w odpowiedni sposób interesy świadczeniobiorców będących «słabszą» stroną umowy dożywocia”³⁰. Unormowanie to miało dopełniać model kredyto-

cie hipotecznym z dnia 30.6.2014 r. Zob. Uwagi Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych z dnia 10.7.2014 r., OPZZ/FB/919/2014. Zob. Uwagi Sądu Najwyższego do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 14.07.2014 r., BSA I-021-168/14.

²⁵ W art. 9 ust. 2 pkt 5 lit. d, pkt 6 i pkt 7 projektu, który przewiduje tzw. „monitorowanie wartości nieruchomości”, projektodawca nie wyjaśnia, na czym miałyby polegać to monitorowanie oraz jakie czynności w ramach tego zostaną podjęte – zob. Decyzja Prezydium Komisji Krajowej nr 150/2014 ws. opinii o rządowym projekcie..., s. 2. Ponadto projektodawca posłużył się sformułowaniem „wartość nieruchomości lub lokalu uległa istotnemu zmniejszeniu”, lecz nie wyjaśnił, czym jest istotne zmniejszenie wartości oraz według jakich kryteriów należy oceniać rozmiar tego zmniejszenia – ibidem, s. 3, Stanowisko Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w przedmiocie rządowego projektu..., s. 6.

²⁶ Tytułem przykładu wskazać można brak regulacji w zakresie wyrażenia zgody na zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez współwłaściciela, a także w kwestii konsekwencji rozdzielenia majątkowej małżonków – zob. Decyzja Prezydium Komisji Krajowej nr 150/2014 ws. opinii o rządowym projekcie..., s. 2.

²⁷ Art. 7 projektu budzi wątpliwości, mimo zwrócenia uwagi na kwestię odsetek, nie został bowiem wskazany moment, od którego winny być one naliczane oraz za jaki okres obowiązują – ibidem.

²⁸ Brak jest regulacji dotyczącej trybu powiadamiania banku o śmierci kredytobiorcy oraz wskazania skutków odrzucenia spadku lub różnicy zdań pomiędzy spadkobiercami. Ponadto nie został uregulowany sposób kontaktu banku ze spadkobiercami – ibidem, s. 3. Ponadto w świetle przepisów projektu możliwe jest przeniesienie własności nieruchomości na rzecz banku bez konieczności przeprowadzenia postępowania spadkowego – zob. Uchwała Nr VIII/59/2014 Krajowej Rady Notarialnej..., s. 3.

²⁹ Projekt ustawy z dnia 26.6.2014 r. o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, nr w wykazie prac UD158.

³⁰ Zob. Uzasadnienie do projektu ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym z dnia 30.6.2014 r., Ver.: 1.0, s. 1.

wy i tym samym, istniejąc łącznie, wskazana ustawa wraz z ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym miały wyczerpująco regulować instytucję odwróconej hipoteki oraz pozostawić konsumentom wybór co do modelu, z którego skorzystają. W uzasadnieniu wskazano również, że praktyka pokazała, iż kodeksowa umowa dożywocia nie powinna stanowić podstawy prawnej dla działalności w zakresie zawierania takich umów, instytucja z Kodeksu cywilnego ma bowiem na celu głównie przekazanie nieruchomości młodszemu pokoleniu i podyktowane jest to zwykle istnieniem stosunku bliskości pomiędzy stronami takiej umowy³¹. Zdaniem projektodawców, regulacja kodeksowa nie zapewnia dostatecznej ochrony świadczeniobiorców, którzy przecież w momencie zawarcia umowy dożywocia z podmiotem oferującym taką możliwość tracą własność nieruchomości³². Wobec powyższego 26 czerwca 2014 r. przedstawiony został projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, którego celem było uregulowanie możliwości podjęcia przez zainteresowaną osobę – przy rozważeniu obu modeli odwróconej hipoteki – świadomej decyzji o skorzystaniu z dożywotniego świadczenia pieniężnego³³. Mimo istnienia wyżej wskazanej potrzeby uregulowania modelu sprzedażowego oraz prowadzenia prac legislacyjnych do tego zmierzających, projekt ten ostatecznie został jednak wycofany i nie wznowiono już prac w tym zakresie. W wyniku tego kwestia modelu sprzedażowego instytucji odwróconej hipoteki pozostaje nieuregulowana, a skutkiem tego jest brak ochrony dla konsumentów korzystających z oferty funduszy hipotecznych.

Powyższe rozważania dotyczące przebiegu oraz skutków wskazanych procesów legislacyjnych stanowią wprowadzenie do dalszych rozważań na temat instytucji odwróconej hipoteki w obu jej modelach. Analiza aktualnego stanu prawnego nie może być przeprowadzona bez oparcia się o pewne fakty, które to zostały wyżej wskazane. Ten punkt wyjścia jest konieczny dla dalszych rozważań o skutkach procesów legislacyjnych i ich wpływie na stan prawny oraz praktyczne zastosowanie przepisów.

4. Skutki procesów legislacyjnych i ich wpływ na stan prawny oraz praktyczne zastosowanie przepisów

Bezpośrednim skutkiem wyżej wskazanego przebiegu procesów legislacyjnych jest aktualny stan prawny, na który składa się „martwa” ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym oraz brak regulacji w zakresie stosowanego przez fundusze hipoteczne modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki (wedle nazewnictwa z projektu ustawy – dożywotniego świadczenia pieniężnego). Celem

³¹ Ibidem.

³² Ibidem.

³³ Ibidem. s. 2–3.

wyjaśnienia pojęcia „martwej” ustawy należy nadmienić, że chodzi tu o taki stan, w którym mimo powszechnego obowiązywania ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym nie jest możliwe jej stosowanie z uwagi na to, że żaden z uprawnionych podmiotów nie zdecydował się na wprowadzenie tego produktu do swojej oferty kredytowej. Podmiotami uprawnionymi do oferowania *reverse mortgage* są banki³⁴. Na potrzeby badawcze na gruncie niniejszego artykułu przywołane zostały wyłącznie banki funkcjonujące w formie spółki akcyjnej³⁵. Aktualny spis takich banków działających na terenie Polski znajduje się na stronie internetowej Komisji Nadzoru Finansowego³⁶. Podmioty te oferują szereg produktów kredytowych, w tym różnego rodzaju kredyty i pożyczki hipoteczne. Spośród banków znajdujących się we wskazanym wykazie, który to dotyczy podmiotów istniejących i funkcjonujących w 2016 r., oferty „zwykłych”, tj. niezwiązanych z *reverse mortgage* oraz *home reversion*, produktów hipotecznych przedstawiają:

- Alior Bank S.A.³⁷,
- Bank BGŻ BNP Paribas S.A.³⁸,
- Bank Handlowy w Warszawie S.A.³⁹,
- Bank Millennium S.A.⁴⁰,
- Bank Ochrony Środowiska S.A.⁴¹,

³⁴ Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U.2016.786 t.j.) ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o banku, należy przez to rozumieć także oddział banku zagranicznego, oddział instytucji kredytowej lub instytucję kredytową prowadzącą działalność transgraniczną, o których mowa w ustawie z dnia 29.8.1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2016.1988 t.j.).

³⁵ Poza wskazanymi bankami w formie spółki akcyjnej istnieje – według danych ze strony internetowej Komisji Nadzoru Finansowego – pięćset pięćdziesiąt osiem (558) banków spółdzielczych. Na gruncie niniejszego opracowania – z uwagi na ogromną ich liczbę – nie sposób jednak przywołać nazw tych banków oraz wskazać przedstawiane przez nie oferty kredytowe. Jednak indywidualna analiza tych ofert każdego z banków spółdzielczych prowadzi do wniosku, że żaden z tych podmiotów nie ma w swojej ofercie kredytowej instytucji odwróconej hipoteki.

³⁶ https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/PODMIOTY_ryнку/Podmioty_sektora_bankowego/banki_w_polsce.html [dostęp: 17.3.2017].

³⁷ Alior Bank S.A. oferuje kredyt hipoteczny „Megahipoteka” oraz kredyt w ramach programu MdM, <https://www.aliorbank.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne.html> [dostęp: 17.3.2017].

³⁸ Bank BGŻ BNP Paribas S.A. oferuje kredyt hipoteczny z niską marżą, kredyt hipoteczny z dofinansowaniem wkładu własnego, pożyczkę na remont i wyposażenie oraz pożyczkę hipoteczną, <https://www.bgzbnpparibas.pl/klienci-indywidualni/kredyty> [dostęp: 17.3.2017].

³⁹ Bank Handlowy w Warszawie S.A. oferuje „Pieniądze na nowy dom – Kredyt Hipoteczny”, kredyt refinansowy oraz „Pieniądze na dowolny cel – Pożyczkę Hipoteczną”, https://online.citibank.pl/pozyczki-i-kredyty/produkty-hipoteczne.html?_ga=1.131033675.594208921.1489745862 [dostęp: 17.3.2017].

⁴⁰ Bank Millennium S.A. oferuje kredyt hipoteczny, „Mieszkanie dla Młodych”, pożyczkę hipoteczną, kredyt konsolidacyjny oraz kredyt refinansowy, <https://www.bankmillennium.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne> [dostęp: 17.3.2017].

⁴¹ Bank Ochrony Środowiska S.A. oferuje kredyt hipoteczny, kredyt hipoteczny z programem MdM, <https://www.bosbank.pl/klienci-indywidualni/finansowanie-twoich-marzen/kredyty-dla-domu> [dostęp: 17.3.2017].

- Bank Pocztowy S.A.⁴²,
- Bank Polska Kasa Opieki S.A.⁴³,
- Bank Zachodni WBK S.A.⁴⁴,
- Credit Agricole Bank Polska S.A.⁴⁵,
- Deutsche Bank Polska S.A.⁴⁶,
- Euro Bank S.A.⁴⁷,
- ING Bank Śląski S.A.⁴⁸,
- mBank S.A.⁴⁹,
- Pekao Bank Hipoteczny S.A.⁵⁰,
- PKO Bank Hipoteczny S.A.⁵¹,
- Plus Bank S.A.⁵²,
- Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.⁵³,
- Raiffeisen Bank Polska S.A.⁵⁴,

⁴² Bank Pocztowy S.A. oferuje kredyt mieszkaniowy, hipoteczny kredyt konsolidacyjny oraz pożyczkę hipoteczną, <https://www.pocztowy.pl/indywidualni/> [dostęp: 17.3.2017].

⁴³ Bank Polska Kasa Opieki S.A. oferuje kredyt mieszkaniowy, kredyt mieszkaniowy z dopłatą w programie Mieszkanie dla Młodych oraz „Kredyt w Eurokoncie Hipotecznym PLUS” – z mechanizmem bilansowania odsetek, <https://www.pekao.com.pl/indywidualni/> [dostęp: 17.3.2017].

⁴⁴ Bank Zachodni WBK S.A. oferuje kredyt mieszkaniowy, kredyt mieszkaniowy z oprocentowaniem stałym, kredyt mieszkaniowy MDM, pożyczkę hipoteczną oraz pożyczkę hipoteczną z oprocentowaniem stałym, <https://www.bzwbk.pl/#> [dostęp: 17.3.2017].

⁴⁵ Credit Agricole Bank Polska S.A. oferuje kredyt na zakup mieszkania lub domu, kredyt na budowę domu, kredyt refinansowy, kredyt na remont oraz kredyt na działkę, <https://www.credit-agricole.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne> [dostęp: 17.3.2017].

⁴⁶ Deutsche Bank Polska S.A. oferuje „db Kredyt Mieszkaniowy”, „db Kredyt Mieszkaniowy z programem Mieszkanie dla Młodych (MDM)”, „db Kredyt Konsolidacyjny Hipoteczny” oraz „db Pożyczkę Hipoteczną”, <https://www.deutschebank.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne.html?pm=menu&pc=klienci-indywidualni-kredyty-hipoteczne> [dostęp: 17.3.2017].

⁴⁷ Euro Bank S.A. oferuje kredyt hipoteczny, pożyczkę hipoteczną, hipoteczny kredyt konsolidacyjny oraz kredyt hipoteczny w programie „Mieszkanie dla Młodych”, <https://www.eurobank.pl/produkty,kredyty-hipoteczne,5,8.html> [dostęp: 17.3.2017].

⁴⁸ ING Bank Śląski S.A. oferuje kredyt hipoteczny oraz pożyczkę hipoteczną, <https://www.ingbank.pl/indywidualni/kredyty-i-pozyczki> [dostęp: 17.3.2017].

⁴⁹ mBank S.A. oferuje kredyt hipoteczny, <https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/promocje/> [dostęp: 17.3.2017].

⁵⁰ Pekao Bank Hipoteczny S.A. oferuje kredyt hipoteczny na nieruchomość mieszkalną, <http://www.pekaobh.pl/u235/navi/31470> [dostęp: 17.3.2017].

⁵¹ PKO Bank Hipoteczny S.A. oferuje „Własny Kąt hipoteczny”, http://www.pkobh.pl/kredyty-hipoteczne_7/ [dostęp: 17.3.2017].

⁵² Plus Bank S.A. oferuje kredyt mieszkaniowy, kredyt hipoteczny konsolidacyjny oraz pożyczkę hipoteczną, <https://plusbank.pl/oferta-dla-ciebie/kredyty> [dostęp: 17.3.2017].

⁵³ Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oferuje „Kredyt Własny Kąt Hipoteczny”, „Kredyt Hipoteczny MDM” oraz pożyczkę hipoteczną, <https://www.pkobp.pl/klienci-indywidualni/kredyty-i-pozyczki/> [dostęp: 17.3.2017].

⁵⁴ Raiffeisen Bank Polska S.A. oferuje kredyt mieszkaniowy, kredyt hipoteczny konsolidacyjny oraz kredyt hipoteczny na dowolny cel, <http://raiffeisenpolbank.com/klienci-indywidualni/kredyty> [dostęp: 17.3.2017].

— SGB-Bank S.A.⁵⁵

Analiza ofert wskazanych banków nie pozostawia wątpliwości, że żaden z nich – mimo ponad dwuletniego obowiązywania ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym – nie oferuje usługi *reverse mortgage*. Z powyższego należy wnioskować, że obecnie nie ma na polskim rynku podmiotu, który korzystałby z modelu kredytowego odwróconej hipoteki – zarówno jako kredytodawca, jak i kredytobiorca. Stan ten trwa niezmiennie od momentu wejścia w życie ustawy i jak do tej pory nie ma perspektyw na jego zmianę.

Kontynuując rozważania na temat oceny skutków procesów legislacyjnych dotyczących instytucji odwróconej hipoteki, należy również wskazać, iż poza tzw. martwą ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym, istnieje taki stan, w którym wykorzystywany jest model sprzedaży instytucji odwróconej hipoteki bez wyraźnego jego uregulowania. Jak zostało wyżej nadmienione, projekt ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym ostatecznie został wycofany, a zatem nie istnieje w polskim porządku prawnym wyczerpująca regulacja modelu sprzedażowego. Wbrew pozorom jednak, instytucja we wskazanym modelu funkcjonuje na polskim rynku, a podmiotami oferującymi taki produkt są fundusze hipoteczne. Podmioty te działają na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego i w swojej działalności opierają się na umowie renty lub dożywocia, tj. odpowiednio art. 903–906 k.c. oraz art. 908 i n. k.c. Co istotne, właśnie taka praktyka funduszy hipotecznych była przyczyną podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie uregulowania instytucji odwróconej hipoteki, albowiem – zdaniem projektodawcy – kodeksowa umowa dożywocia nie powinna stanowić podstawy prawnej do wykonywania działalności gospodarczej, gdyż służy ona przede wszystkim przekazywaniu nieruchomości młodszemu pokoleniu i jest uzasadniona istnieniem silnych więzi rodzinnych, które są gwarancją zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania⁵⁶. Strony kodeksowej umowy dożywocia opierają się na wzajemnym zaufaniu, a jego zerwanie uzasadnia zmianę treści lub rozwiązanie umowy⁵⁷. W świetle takiego rozumienia umowy dożywocia projektodawca stwierdził, iż umowy zawierane z przedsiębiorcami pozbawione są tych wyżej wskazanych istotnych cech umowy dożywocia, świadczenie przedsiębiorcy ogranicza się bowiem do wypłaty dożywotniej renty, która ponadto nie jest ekwiwalentnym świadczeniem funduszu w zamian za przeniesienie własności nieruchomości przez konsumenta⁵⁸. Właśnie dlatego kwestia ta miała zostać uregulowana w ustawie o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, a projektodaw-

⁵⁵ SGB-Bank S.A. oferuje kredyt mieszkaniowy, kredyt konsumpcyjny zabezpieczony hipotecznie, kredyt mieszkaniowy „Mieszkanie dla Młodych” oraz pożyczkę hipoteczną, <http://www.sgbbank.com.pl/> [dostęp: 17.3.2017].

⁵⁶ Zob. Uzasadnienie projektu ustawy o dożywotnim..., s. 1.

⁵⁷ Ibidem, s. 2.

⁵⁸ Ibidem.

ca w uzasadnieniu wskazał, że wymagają tego względy społeczne i słuszności⁵⁹. Mimo istnienia wielu czynników przemawiających za potrzebą regulacji, ostatecznie jednak stan prawny w tym zakresie nie uległ zmianie, a beneficjenci produktów oferowanych przez fundusze hipoteczne wciąż pozostają bez należytej ochrony. Mając na uwadze powyższe kwestie, będące przyczyną wystąpienia z projektem ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, należy negatywnie ocenić zaistniały stan, w którym całkowicie zaniechano dążeń do uregulowania modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki.

Biorąc pod uwagę powyższe problemy związane z odwróconą hipoteką w Polsce, należałoby zatem zastanowić się nad zasadnością jej istnienia. Do tego konieczne jest rozważanie takich kwestii, jak:

1. Czy wobec wyżej wskazanych problemów legislacyjnych istnieje potrzeba regulacji i czy w ogóle potrzebna jest instytucja odwróconej hipoteki?
2. Czy istnieje potrzeba uregulowania obu modeli odwróconej hipoteki, czy aktualny stan prawny i faktyczny powinien prowadzić do rezygnacji z regulowania modelu sprzedażowego i pozostawienie go w ramach instytucji dożywocia z k.c.?
3. Czy konieczna jest zmiana ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i dostosowanie jej w taki sposób, żeby banki zawarły tę usługę w swojej ofercie kredytowej?

Na pierwsze z postawionych pytań odpowiedź powinna być twierdząca i nie powinno być co do tego żadnych wątpliwości. Istnieje potrzeba regulacji instytucji odwróconej hipoteki głównie z tego powodu, że w praktyce ona w pewnym stopniu już funkcjonuje – mimo że, jak dotąd, tylko w modelu sprzedażowym. Ponadto istnieją podmioty oferujące taki produkt, a także istnieje realne zapotrzebowanie na monetyzację skumulowanego w nieruchomości kapitału osób w podeszłym wieku. Skoro podmioty oferujące produkty typu *equity release* sprawnie funkcjonują na rynku, oznacza to, że równocześnie jest zainteresowanie tego typu usługą. Ponadto fakt niekorzystania z modelu kredytowego odwróconej hipoteki i pozostawiania ustawy regulującej tę kwestię bez praktycznego zastosowania nie świadczy o braku zainteresowania potencjalnych kredytobiorców, lecz wynika wyłącznie z nieistnienia tego typu produktów w ofercie potencjalnych kredytodawców. Na postawione pytanie należy odpowiedzieć twierdząco również dlatego, że instytucja odwróconej hipoteki stanowi ciekawą alternatywę dla wszelkich innych form pomocy osobom starszym w sytuacji, w której pozostają oni sprawni fizycznie i umysłowo oraz radzą sobie w codziennych obowiązkach, a jedynym problemem jest niedostateczność środków finansowych na utrzymanie i jednocześnie nie są w stanie pozyskać ich dzięki dodatkowej pracy oraz nie mogą liczyć na pomoc rodziny. Zważywszy na sam fakt istnienia problemu odwróconej hipoteki oraz funkcjonowania podmiotów oferu-

⁵⁹ Ibidem.

jących *home reversion*, problem samotności seniorów i niemożności uzyskania realnej pomocy materialnej nie wydaje się wyimaginowany. Pełne i właściwe uregulowanie instytucji odwróconej hipoteki, w której współlistnieją i wzajemnie się uzupełniają oba jej modele, stwarzałoby szansę dla seniorów na dostatnią „jesień” życia, a także prowadziłoby do lepszego i bezpieczniejszego wykorzystania tej instytucji oraz pozostawiałoby potencjalnym beneficjentom szansę na skorzystanie z zakumulowanego w nieruchomości kapitału. Wobec powyższego twierdząca odpowiedź na pytanie dotyczące zasadności regulowania odwróconej hipoteki jest oczywista i instytucja ta – zarówno model sprzedażowy, jak i kredytowy – powinna być częścią polskiego systemu prawnego, a jej uregulowanie winno być zupełne i spójne.

Z powyższych rozważań bezpośrednio wynika potrzeba istnienia instytucji odwróconej hipoteki oraz jej pełnego uregulowania. Jak wiadomo, model kredytowy został już unormowany ustawą z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym. W przypadku drugiego modelu, pomimo prowadzonych w 2014 r. prac legislacyjnych, usługi typu *home reversion* oferowane są w oparciu o przepisy art. 903–906 k.c. oraz art. 908 i n. k.c. Nie istnieje żadna inna szczególna regulacja prawna. Ponadto, jak już zostało nadmienione, *home reversion* oferowany jest przed przedsiębiorców w żaden sposób nienadzorowanych przez Komisję Nadzoru Finansowego. Mając na uwadze jednak rodzaj oferowanych usług oraz ich znaczenie dla konsumentów, ta podstawa prawna wydaje się być niewystarczająca, a nawet nieodpowiednia. Przepisy normujące umowę dożywocia nie regulują tej instytucji w tak wyczerpujący sposób, aby słuszne było wykorzystywanie jej w celach komercyjnych oraz prowadzenie działalności polegającej na zawieraniu umów dożywocia – zwłaszcza przez podmioty ukierunkowane na osiąganie zysku. Skutek zawarcia umowy z funduszem hipotecznym polega przecież na wyzbyciu się praktycznie najbardziej istotnego – o ile nie jedyne- go – składnika majątku oraz wiąże się z ryzykiem pozostania bez swojego kapitału w przypadku nieuczciwości lub nierzetelności funduszu, jak również w przypadku ogłoszenia jego upadłości. Przy ocenie trafności stosowania przepisów o dożywociu do modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki należy mieć na uwadze zasadnicze rozbieżności istniejące pomiędzy tymi dwiema instytucjami. Oferta funduszy hipotecznych opiera się na cyklicznie przekazywanej kwocie pieniężnej – w zamian za przeniesienie własności nieruchomości – oraz ma charakter jedynie majątkowy. Celem jest wyłącznie przeniesienie własności nieruchomości w zamian za dożywotnią rentę, przy czym czynność ta ma cel komercyjny dla funduszu, a zarobkowy dla konsumenta. Dożywocie natomiast opiera się na stosunku bliskości, a jego celem jest zaspokojenie potrzeb osobistych uprawnionego oraz zapewnienie mu ochrony i pomocy w podeszłym wieku⁶⁰. Dożywocie ma zatem

⁶⁰ Zob. G. Sikorski, *Komentarz do art. 908 k.c., teza 2*, [w:] J. Ciszewski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. II, E. Niezbecka, *Komentarz do art. 908 k.c., teza 1*, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania – część szczególna*, wyd. II.

cel alimentacyjny⁶¹. Oczywiście, umowa dożywocia nie musi mieć treści identycznej z treścią art. 908 § 1 k.c., tj. nie musi polegać na przyjęciu zbywcy jako domownika, dostarczaniu mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnieniu mu odpowiedniej pomocy i pielęgnowaniu w chorobie oraz sprawieniu mu własnym kosztem pogrzebu odpowiadającego zwyczajom miejscowym, jest to bowiem przepis dyspozytywny i znajduje zastosowanie w braku odmiennej umowy między stronami⁶². Odmienne jednak uregulowanie obowiązków zobowiązanego z tytułu umowy dożywocia – sprowadzających się jednak do obowiązku utrzymania dożywotnika⁶³ – nie zmienia jej charakteru oraz nie nadaje jej innego celu oraz funkcji⁶⁴. Przepisy te nie mogą zatem mieć zastosowania do modelu sprzedażowego odwróconej hipoteki, oferowanej przez fundusze hipoteczne, trudno bowiem przyjąć taką konstrukcję prawną w odniesieniu do przedsiębiorców, których działalność polega na osiąganiu zysku. Uważam, że prowadzenie zarobkowej działalności w oparciu o przepisy regulujące umowę renty lub dożywocia pozostaje w sprzeczności do celu tych kodeksowych umów⁶⁵ oraz ostatecznie może prowadzić do pokrzywdzenia osób korzystających z usług funduszy hipotecznych. Bez wątpienia model sprzedażowy odwróconej hipoteki winien być szczegółowo uregulowany w odrębnej ustawie jako szczególny rodzaj usługi o charakterze komercyjnym, a unormowanie to winno mieć na względzie zarówno interesy podmiotu oferującego tego typu produkt, jak również ochronę konsumenta. Regulacja ta nie powinna przy tym wykorzystywać instytucji opartych na istnieniu bliskich relacji między stronami, cele wskazanych instytucji zdecydowanie się bowiem od siebie różnią.

W obliczu pozytywnej odpowiedzi na dwa pierwsze pytania, należy takiej samej odpowiedzi udzielić również na to ostatnie i stwierdzić, że konieczna jest

⁶¹ Zob. G. Sikorski, *Komentarz...*, teza 2.

⁶² Ibidem, teza 10.

⁶³ W tej kwestii wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Łodzi, który w wyroku z dnia 27.02.2015 r., w sprawie I ACa 1279/14 stwierdził, że zakres świadczeń na rzecz dożywotnika powinien być taki, aby jego potrzeby życiowe były zaspokojone w stopniu wykluczającym konieczność zdobywania przez niego środków do życia z innych źródeł. W skład prawa dożywocia powinny wchodzić roszczenia o utrzymanie, przy czym ich treść powinna stanowić spójną, funkcjonalną całość; wykluczone jest takie ukształtowanie treści prawa dożywocia, w którym prawo rzeczowe lub renta pełni funkcję dominującą, a roszczenia o utrzymanie są jedynie swoistym dodatkiem bez znaczenia dla uprawnionego – zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27.02.2015 r., I ACa 1279/14, LEX nr 1665831, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.05.2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125.

⁶⁴ Zawierając umowę dożywocia, zasada swobody umów nie zostaje ograniczona – zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11.09.2012 r., V ACa 270/12, LEX nr 1223190.

⁶⁵ W przypadku umowy renty – należy wskazać, że spełnia ona również funkcję alimentacyjną, a celem spełnianych świadczeń jest z reguły dostarczanie uprawnionemu środków utrzymania – zob. E. Niezbecka, *Komentarz do art. 903 k.c., teza 2*, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks...* Nie wydaje się zatem, aby i ta regulacja była adekwatna do produktów oferowanych przez fundusze hipoteczne.

zmiana ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Podstawową przyczyną takiego stanowiska jest niewykorzystywanie tej regulacji w praktyce, i to bynajmniej nie z powodu braku zapotrzebowania na tę instytucję w Polsce. Uważam, że przyczyny należy szukać w samej ustawie oraz w tym, że w ogóle nie wzięto pod uwagę stanowisk podmiotów wyrażających swoją opinię o projekcie na etapie procesu legislacyjnego. Jak zostało wskazane w części dotyczącej przebiegu procesu legislacyjnego, niemal żadna z uwag nie została uwzględniona. Ostatecznie wciąż istnieje wiele sprzeczności i nieścisłości oraz luk z zakresu prawa rzeczowego, prawa zobowiązań i prawa spadkowego, a także wątpliwości dotyczących terminologii stosowanej w ustawie. Rozwiązanie tych problemów na gruncie jeszcze projektu powinno być dla projektodawcy priorytetem, a sama ustawa nie powinna być uchwalona bez dokonania koniecznych poprawek. Ostatecznie jednak konieczna jest nowelizacja ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i dostosowanie jej do potrzeb rynku – zarówno podmiotów oferujących ten produkt *home reversion*, jak i beneficjentów.

5. Podsumowanie

Zasadniczym celem pracy było zbadanie polskiego stanu prawnego pod kątem jego praktycznego zastosowania i skuteczności w odniesieniu do instytucji odwróconej hipoteki oraz próba udowodnienia tezy, że omawiana instytucja jest potrzebna, a aktualny stan prawny jest uregulowaniem niepełnym oraz „martwym”. Ponadto rozważania miały na celu wykazanie, że konieczne byłoby unormowanie obu modeli odwróconej hipoteki w sposób zupełny i spójny, jak również potrzebna jest nowelizacja ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, a stosowanie przepisów o rencie lub dożywociu jako modelu sprzedażowym nie jest właściwym postępowaniem funduszy hipotecznych.

Osiągnięcie założonych celów wymagało wskazania przebiegu procesów legislacyjnych, zarówno ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, jak i ostatecznie wycofanego projektu ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym. Konieczna była również ocena ich skutków pod kątem praktycznego wykorzystywania odwróconej hipoteki oraz próba znalezienia odpowiedzi na pytania dotyczące zasadności tej regulacji.

Ostatecznie przeprowadzona analiza prowadzi do konkluzji, że teza została udowodniona, a konieczność spójnego i zupełnego unormowania obu modeli odwróconej hipoteki została wykazana.

Literatura

- Ciszewski J. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. II, LexisNexis, Warszawa 2014.
- Czech T., *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*, LEX WoltersKluwer, Warszawa 2015.
- Kidyba A. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania – część szczególna*, wyd. II, LexisNexis, Warszawa 2014.
- Kowalczyk-Rólczyńska P., Rólczyński T., *Odwrócony kredyt hipoteczny – dodatkowe źródło zabezpieczenia emerytalnego*, „Wiadomości Ubezpieczeniowe” 2014, nr 3, Warszawa 2014.
- Rutkowska-Tomaszewska E. (red.), *Ubóstwo w Polsce*, E-Wydawnictwo. Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa. Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2014.
- Wociór D., *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Wzory pism i umów. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2015.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2016.380 j.t.).
- Ustawa z dnia 29.08.1997 r. Prawo bankowe (Dz.U.2016.1988 t.j.).
- Ustawa z dnia 12.05.2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U.2016.1528 t.j.).
- Ustawa z dnia 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U.2016.786).

Orzeczenia

- Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.05.2008 r., III CSK 359/07, LEX nr 453125.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11.09.2012 r., V ACa 270/12, LEX nr 1223190.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27.02.2015 r., I ACa 1279/14, LEX nr 1665831.

Źródła internetowe

- <https://www.aliorbank.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne.html>
- <https://www.bankmillennium.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne>
- <https://www.bgzbnpparibas.pl/klienci-indywidualni/kredyty>
- <https://www.bosbank.pl/klienci-indywidualni/finansowanie-twoich-marzen/kredyty-dla-domu>
- <https://www.bzwbk.pl/#>
- <https://www.credit-agricole.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne>
- <https://www.deutschebank.pl/klienci-indywidualni/kredyty-hipoteczne.html?pm=menu&pc=klienci-indywidualni-kredyty-hipoteczne>

<https://www.eurobank.pl/produkty,kredyty-hipoteczne,5,8.html>
<https://www.ingbank.pl/indywidualni/kredyty-i-pozyczki>
<http://www.familiasa.pl/czeste-pytania.php>
<https://www.funduszhipoteczny.pl/pytania-i-odpowiedzi.html>
<http://www.fundusz-ostoja.pl/hipoteka.html>
https://www.knf.gov.pl/dla_ryнку/PODMIOTY_ryнку/Podmioty_sektora_bankowego/banki_w_polsce.html
<https://www.mbank.pl/indywidualny/kredyty/promocje/>
<http://www.omnes.com.pl/info.php>
https://online.citibank.pl/pozyczki-i-kredyty/produkty-hipoteczne.html?_ga=1.131033675.594208921.1489745862
<https://www.pekao.com.pl/indywidualni/>
<http://www.pekaobh.pl/u235/navi/31470>
http://www.pkobh.pl/kredyty-hipoteczne_7/
<https://www.pkobp.pl/klienci-indywidualni/kredyty-i-pozyczki/>
<https://plusbank.pl/oferta-dla-ciebie/kredyty>
<https://www.pocztowy.pl/indywidualni/>
<http://raiffeisenpolbank.com/klienci-indywidualni/kredyty>
<http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1442>
[http://www.sgbbank.com.pl/.](http://www.sgbbank.com.pl/)

Inne

- Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Sejm VII Kadencji, druk sejmowy nr 2392.
- Opinia prawna z dnia 16.04.2013 r. w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, BAS-WAPEiM-833/13.
- Opinia prawna z dnia 16.04.2013 r. w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu, BAS-WAPEiM-834/13.
- Uwagi Związku Banków Polskich z dnia 27.05.2013 r. do Projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.
- Stanowisko Narodowego Banku Polskiego z dnia 3.06.2013 r., DP-IV-MJ-024-339/13.
- Uchwała nr VIII/81/2013 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 10.06.2013 r. w sprawie projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.
- Opinia Prokuratora Generalnego z dnia 12.06.2013 r., PG VII G 025-176/13, Zob. Decyzja Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „SOLIDARNOŚĆ” z dnia 18.06.2013 r. w sprawie opinii o poselskim projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

- Uwagi Sądu Najwyższego Biura Studiów i Analiz z dnia 25.06.2013 r. do poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, SSA I-021/200/13.
- Uwagi Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych z dnia 27.06.2013 r.
- Opinia Prokuratury Generalnej Skarbu Państwa z dnia 28.06.2013 r.
- Stanowisko Rządu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 29.10.2013 r. wobec poselskiego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, DSPA-140-121(5)/13.
- Rządowy projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym – druk nr 2392.
- Opinia Ministra Spraw Zagranicznych o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 17.04.2014 r., DPUE.920.125.2014/9.
- Stanowisko Prokuratora Generalnego z dnia 4.06.2014 r., PG VII G 025/158/14.
- Uchwała Nr VIII/59/2014 Krajowej Rady Notarialnej z dnia 13.06.2014 r. w sprawie projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.
- Stanowisko Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w przedmiocie rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym wraz z propozycjami zmian z dnia 16.06.2014 r., EK-020-993/14.
- Stanowisko Narodowego Banku Polskiego z dnia 24.06.2014 r., DP-IV-MJ-024-278/14.
- Decyzja Prezydium Komisji Krajowej nr 150/2014 ws. opinii o rządowym projekcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 30.06.2014 r.
- Uwagi Ogólnopolskiego Porozumienia Związków Zawodowych z dnia 10.07.2014 r., OPZZ/FB/919/2014.
- Uwagi Sądu Najwyższego do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 14.07.2014 r., BSA I-021-168/14.
- Projekt ustawy z dnia 26.06.2014 r. o dożywotnim świadczeniu pieniężnym, nr w wykazie prac UD158.
- Uzasadnienie do projektu ustawy o dożywotnim świadczeniu pieniężnym z dnia 30.06.2014 r., Ver.: 1.0.

The Need for a New Regulation of a Reverse Mortgage

Summary

The major aim of this thesis is to examine the Polish legal system concerning the institution of home reversion and reverse mortgage, as well as an analysis of the applicability and effectiveness adopted legal regulations. In frame of this work the attempt was made to prove the thesis that the reverse mortgage and home reversion are necessary but an actual legal system is incomplete and ineffective, as well as there is a need for a new regulation for both models. To prove the thesis it was necessary to analyze of the legislative actions concerning the Reverse Mortgage Act and Home Reversion Act, but the latter has not to come into force. The indication of defects and inac-

curacies in the content of projects of acts and subsequently lack of willingness to correct them lead to non-application of the regulated reverse mortgage and application not regulated home reversion. Services included in home reversion are wrongly based on the Civil Code (pension and life-annuity) but it cannot be considered that the home reversion model is regulated.

The work consists of five parts. The first one is an introduction to the topic and presentation of the thesis that has to be proved. In the second part is presented the legal system concerning reverse mortgage and home reversion. Third part is focused on analysis of the legislative actions but the emphasis has been put on the content of the opinions of authorized entities. These entities showed which rules should have been refined. The fourth part indicates effects of the legislative actions and their impact on the current legal status and practical use of rules concerning reverse mortgage and home reversion. Moreover, in this part it has been examine the offers of the banks which did not decide to enter this kind of services. It was shown that reverse mortgage is inapplicable. Finally with references to aforementioned issues it was necessary to ask, if the institutions of reverse mortgage and home reversion is useful, as well as if they should be regulated in the Polish legal system. The research allowed to provide unambiguous affirmative answers.

Keywords: reverse mortgage, home reversion, pension, life annuity.