

Anna Józwiak

Uniwersytet Warszawski

annatomczak7@op.pl; ORCID: 0000-0002-6220-3167

Instytucje dożywocia oraz odwróconego kredytu hipotecznego w świetle ich funkcji alimentacyjnej

<http://dx.doi.org/10.12775/SIT.2018.005>

1. Uwagi wstępne

Zmiany społeczne w sposób znaczący wpływają na treść i kształt obowiązującego prawa, wyznaczając nowe kierunki rozwoju legislatury. W ostatnich latach, szczególnie w krajach wyżej rozwiniętych gospodarczo, zaobserwować można zjawisko starzenia się społeczeństwa. Jest ono efektem spadku przyrostu naturalnego, wydłużania się trwania ludzkiego życia, postępu cywilizacyjnego oraz poprawy jakości życia¹. Zgodnie z prognozą przygotowaną przez Główny Urząd Statystyczny liczba mieszkańców Polski będzie ulegać systematycznemu zmniejszaniu przy jednoczesnym wzroście udziału w społeczeństwie osób w wieku poprodukcyjnym. Szacuje się, że w 2070 r. udział ludności w wieku 65 lat i więcej będzie wynosił od 31% do 36% społeczeństwa, co oznacza wzrost o około 20 punktów procentowych w porównaniu z 2013 r. Dodatkowo prognozy Głównego Urzędu Statystycznego wskazują na wydłużenie przeciętnego trwania życia. Przyjmuje się bowiem, że w 2050 r. długość życia

¹ A. Dragan, *Starzenie się społeczeństwa polskiego i jego skutki*, Warszawa 2011, s. 3.

mężczyzn będzie wynosiła 81,1 lat (o 9 lat więcej niż w 2013 r.), natomiast kobiet 87,5 lata (w 2013 r. wynosiła 82,3)².

Faktem notoryjnym są zmiany dotyczące struktury demograficznej Polski, które wskazują na starzenie się społeczeństwa³. Wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym spowoduje, że zwiększy się liczba osób uprawnionych do świadczeń emerytalnych, a wydłużenie przeciętnego trwania życia przełoży się na wysokość tych świadczeń. Zmiany te są wyzwaniem zarówno dla ustawodawcy, jak i dla społeczeństwa. Zapewne staną się czynnikiem, który przyczyni się do poszukiwania, szczególnie przez osoby starsze, nowych źródeł dochodów. Wobec tych problemów należałoby zastanowić się, czy istnieje potrzeba tworzenia nowych instytucji służących zabezpieczeniu interesów osób w podeszłym wieku, czy też można wykorzystać w tym celu funkcjonujące już instytucje. Analiza stanu prawnego pozwala stwierdzić, że instrumentami cywilnoprawnymi, które mogą zostać wykorzystane jako dodatkowe źródło dochodu dla osób starszych, są instytucje dożywocia oraz odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Wybrane zagadnienia dotyczące instytucji dożywocia

2.1. Powstanie stosunku dożywocia

Powstanie stosunku dożywocia następuje najczęściej na podstawie umowy o dożywocie⁴. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Nie wynika to *expressis verbis* z przepisów dotyczących dożywocia, ale z art. 158 k.c. Na

² Sytuacja demograficzna osób starszych i konsekwencje starzenia się ludności Polski w świetle prognozy na lata 2014–2050, Dane statystyczne GUS, Warszawa 2014, s. 35–36.

³ B. Lackoroński, *Analiza praktyki sądowej w sprawach z umów renty i dożywocia*, Warszawa 2015, s. 3.

⁴ Ustanowienie dożywocia możliwe jest również w orzeczeniu sądowym dotyczącym zniesienia współwłasności lub działu spadku.

tym tle pojawił się spór o zakres postanowień umowy przenoszącej własność nieruchomości objętych wymaganiami zachowania formy aktu notarialnego. Część przedstawicieli doktryny zajęła stanowisko, że formą aktu notarialnego wystarczy objąć tylko postanowienia przedmiotowo istotne⁵. Przeciwnicy tej koncepcji przyjęli, że ze względu na szczególną ochronę interesu społecznego formą aktu notarialnego powinny być objęte wszelkie istotne postanowienia umowy przenoszącej własność nieruchomości, zarówno *essentialia negotii* umowy, jak i jej *accidentalialia negotii*⁶. W kwestii umowy o dożywocie stanowisko zajął Sąd Najwyższy, który orzekł, że umowa o dożywocie ukryta pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości zawartą w formie aktu notarialnego jest nieważna, jeżeli istotne postanowienia umowy o dożywocie nie zostały objęte tą formą szczególną⁷. W rezultacie tego stanowiska przyjmuje się, że zmiana umowy o dożywocie wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Odstępstwa od tej zasady zachowania możliwe są w orzeczeniu sądowym, ugodzie sądowej lub ugodzie zawieranej przed sądem polubownym.

2.2. Strony umowy o dożywocie oraz przedmiot umowy

Przez umowę o dożywocie właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść własność nieruchomości na nabywcę, a nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub osobie mu bliskiej dożywotnie utrzymanie. Stronami umowy o dożywocie są zatem: zbywca nieruchomości (dożywotnik) oraz nabywca nieruchomości (zobowiązany). Zbywcą nieruchomości ze względu na alimentacyjny charakter

⁵ Takie stanowisko zajęli m.in.: S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971, s. 145; S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Ks. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 143.

⁶ Stanowisko to popierają m.in.: E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa–Kraków 1974, s. 162; E. Skowrońska-Bocian, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 535.

⁷ Uchwała SN z dnia 22 maja 2009 r., III CZP 21/09, Lex nr 493970.

świadczenia zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego może być tylko osoba fizyczna. W myśl art. 908 § 3 k.c. dożywocie można ustanowić także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości. Ze względu na brak legalnej definicji osoby bliskiej w doktrynie przyjmuje się, że kwestię, czy dana osoba jest bliska, należy rozstrzygać *in concreto*⁸.

Ograniczeń podmiotowych nie przewidziano w stosunku do nabywcy. Zobowiązany z tytułu dożywocia może być każdy podmiot prawa cywilnego: osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Przyjęcie takiego rozwiązania przez ustawodawcę należy uznać za uzasadnione. Istnieją bowiem podmioty, których głównym celem jest sprawowanie opieki nad osobami starszymi lub chorymi np. zgromadzenia zakonne, podmioty prowadzące hospicja. Tak szeroko określony zakres podmiotowy pozwala osobom samotnym na zawarcie umowy o dożywocie z podmiotami, które w ramach swojej działalności opiekują się osobami starszymi czy też chorymi. Istnieje również możliwość nabycia nieruchomości przez kilka osób. W takim przypadku odpowiedzialność współwłaścicieli nieruchomości jest solidarna (art. 910 § 2 zd. 2 k.c.)⁹.

Przedmiotem zbycia może być każda nieruchomość – także budynek lub lokal stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 k.c.). Zasada ta obejmuje również zbycie udziału we współwłasności nieruchomości. Wątpliwości budziła kwestia, czy w zamian za ustanowienie dożywocia można zbyć użytkowanie wieczyste. Przeważa pogląd, że jest to dopuszczalne na podstawie rozszerzającej wykładni art. 908 k.c.¹⁰ Do przedmiotów umowy o dożywocie nie można natomiast zaliczyć spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, gdyż zgodnie z art. 244 § 1 k.c. stanowi ono ograniczone prawo rzeczowe. Istotą umowy o dożywocie jest

⁸ Tak sądzą m.in.: B. Lackoroński, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Zobowiązania*, red. K. Osajda, Warszawa 2013, s. 1861; E. Niezbecka, w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2010, s. 1227.

⁹ A. Wróbel, *Umowa dożywocia*, Warszawa 2010, s. 9.

¹⁰ Zob. np. Z. Radwański, w: *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 8, red. Z. Radwański, Warszawa 2011, s. 755–756.

bowiem, obok zobowiązania do dożywnotnego utrzymania, przeniesienie własności nieruchomości. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest traktowane jak prawo własności.

2.3. Treść stosunku dożywocia

Strony stosunku dożywocia, stosownie do zasady swobody umów, mogą ukształtować jego treść dowolnie. *Essentialia negotii* umowy o dożywocie stanowią przeniesienie własności nieruchomości w zamian za dożywnotne utrzymanie. W przypadku niesprecyzowania w umowie rodzaju świadczeń przysługujących dożywnotnikowi zakres tych świadczeń określa art. 908 § 1 k.c.¹¹

Można przyjąć, że celem obowiązków nabywcy jest zapewnienie dożywnotnikowi środków egzystencji. W praktyce największe trudności powstają w przypadku ustalania zakresu świadczeń, chyba że zakres ten jest szczegółowo określony w umowie. Na tle obowiązującego uregulowania przyjmuje się, że na rozmiar świadczeń ma wpływ wartość zbywanej nieruchomości oraz jej dochodowość. Mimo braku uregulowania tej kwestii wprost w kodeksie cywilnym uznaje się, że na wielkość świadczeń ma również wpływ dotychczasowy standard życiowy dożywnotnika¹².

Prawo dożywocia jest niezbywalne (art. 912 k.c.). Wynika to z osobistego charakteru tego prawa. Dożywnotnik nie może zatem rozporządzać uprawnieniami, które mu przysługują. Wskazuje się, że zakaz zbywania wynikający z przepisu art. 912 k.c. dotyczy prawa dożywocia zarówno w całości, jak i poszczególnych roszczeń wynikających z tego prawa wymagalnych w przyszłości, a nawet roszczeń dotyczących świadczeń zaległych, które ze względu na swój charakter są ściśle związane z dożywnotnikiem¹³.

¹¹ Zgodnie z tą regulacją uprawnienia dożywnotnika mogą polegać na przyjęciu zbywcy jako domownika, dostarczaniu mu żywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnieniu mu odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w czasie choroby oraz wyprawienia pogrzebu własnym kosztem zgodnie z miejscowymi zwyczajami.

¹² Z. Polickiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 90.

¹³ Wyrok SN z dnia 10 maja 1968 r., I CR 160/68, Lex nr 798.

2.4. Modyfikacje stosunku dożywocia oraz jego zakończenie

2.4.1. Zamiana dożywocia na rentę dożywotnią

Stosunek dożywocia zazwyczaj oparty jest na bliskich relacjach łączących jego strony. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, gdy więzi łączące zbywcę i nabywcę nieruchomości ulegną znacznemu pogorszeniu lub nawet zerwaniu. W takim przypadku stronom umowy o dożywocie przysługuje możliwość żądania zamiany uprawnień objętych treścią dożywocia na rentę albo w sytuacjach wyjątkowych żądania rozwiązania stosunku dożywocia.

Możliwość dokonania zamiany uprawnień objętych treścią dożywocia na rentę dożywotnią istnieje w przypadku pogorszenia się relacji łączących dożywotnika i uprawnionego. Nie można w takiej sytuacji wymagać, aby strony te nadal utrzymywały ze sobą więzi quasi-rodzinne. Najczęstszym powodem zamiany uprawnień wynikających z treści dożywocia na rentę jest niewykonywanie bądź nie należyte wykonywanie zobowiązań przez nabywcę nieruchomości.

Do zamiany prawa dożywocia na rentę może również dojść w razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia. Zmiana zobowiązanego z tytułu dożywocia może być bowiem trudna do zaaprobowania przez dożywotnika. W takim przypadku tylko dożywotnikowi przysługuje legitymacja procesowa do żądania zamiany dożywocia na rentę.

W orzecznictwie przyjmuje się, że wysokość nowo przyznanej renty powinna odpowiadać wartości rynkowej uprawnień, które przysługiwały dożywotnikowi. Sąd Najwyższy stwierdził ponadto, że: „wyjątkowo, sąd, dokonując zamiany dożywocia na rentę, może uwzględnić ciężką sytuację majątkową osoby zobowiązanej do świadczeń dla dożywotnika, jak również okoliczność, że dożywotnik ma inne źródła dochodu”¹⁴. W nauce prawa dominuje jednak pogląd, który kwestionuje dopuszczalność takiego rozwiązania¹⁵. Renta

¹⁴ Uchwała SN z dnia 6 lutego 1969, III CZP 130/68, Lex nr 907.

¹⁵ Stanowisko takie zajęła m.in.: Z. Policzkiewicz-Zawadzka, op.cit., s. 116.

przyznana w ramach zamiany na podstawie art. 913 § 1 k.c. ma charakter ekwiwalentu, a nie alimentacyjny i ze względu na tę cechę powinna odpowiadać wartości rynkowej zamienionych świadczeń¹⁶.

2.4.2. Rozwiązanie umowy o dożywocie

Umowa o dożywocie należy do umów wzajemnych, nie stosuje się jednak do niej przepisów dotyczących odstąpienia od tego rodzaju umów (art. 491 i n. k.c.). Nie odpowiadałoby to naturze dożywocia, powodując zbyt duże straty gospodarcze dla zobowiązanego. Ustawodawca posłużył się w tym przypadku inną, bardziej przystosowaną do zakończenia ciągłego stosunku instytucją, jaką jest rozwiązanie umowy o dożywocie w sytuacjach wyjątkowych¹⁷.

Legitymację procesową do żądania rozwiązania umowy o dożywocie posiada zarówno zobowiązany do świadczeń z tytułu dożywocia, jak i dożywotnik, ale tylko wówczas, gdy jest zbywcą nieruchomości. Żądać takiego rozwiązania nie może osoba bliska zbywcy, na rzecz której zastrzeżono prawo dożywocia. Podstawową przesłanką zarówno zamiany dożywocia na rentę, jak i rozwiązania umowy jest wytworzenie się między dożywotnikiem a zobowiązanym takich stosunków, że nie można od nich wymagać, aby nadal pozostawali w bezpośredniej styczności ze sobą. Przepis dotyczący rozwiązania umowy o dożywocie (art. 913 § 2 k.c.) wprowadza jednak dodatkowe zastrzeżenie, że tylko w „wyjątkowych wypadkach” może dojść do takiego rozwiązania. Zarówno w nauce prawa, jak i orzecznictwie przyjmuje się jednak, że takie zakończenie stosunku dożywocia należy traktować jako ostateczność.

Sąd Najwyższy stwierdził, że aby wypadek można uznać za wyjątkowy w rozumieniu art. 913 § 2 k.c., trzeba odpowiedzieć na pytanie, czy inne środki, takie jak zasądzenie zobowiązanych na wykonanie zaległego świadczenia lub zamiana świadczeń wynikających z dożywocia na rentę, nie zapewnią już dożywotnikowi

¹⁶ T. Bielska-Sobkiewicz, w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania*, red. J. Gudowski, Warszawa 2013, s. 1183.

¹⁷ Z. Radwański, *op.cit.*, s. 766.

dostatecznej ochrony¹⁸. Za takie wyjątkowe sytuacje, zdaniem Sądu Najwyższego, należy uznać przede wszystkim krzywdzenie dożywotnika, agresję i złą wolę po stronie jego kontrahenta, a nie tylko negatywne nastawienie dożywotnika do kontrahenta¹⁹. Dożywotnik, który sam przyczynił się do powstania stosunków niepozwalających stronom na pozostawanie w bezpośredniej styczności, nie może żądać rozwiązania umowy o dożywocie, ponieważ „kolidowałoby to z umownym charakterem stosunku dożywocia, pozostawiając jednej tylko stronie pełną swobodę doprowadzenia do rozwiązania umowy”²⁰. Analogicznie należałoby przyjąć, że żądać rozwiązania umowy o dożywocie nie może zobowiązany w sytuacji, w której sam przyczynił się do powstania relacji niepozwalających na bezpośrednią styczność stron stosunku dożywocia²¹.

3. Wybrane zagadnienia dotyczące odwróconego kredytu hipotecznego

Alternatywnym instrumentem prawa cywilnego, który służyć ma zabezpieczeniu osób starszych w zaspokajaniu ich potrzeb życiowych, jest odwrócony kredyt hipoteczny. Instytucja ta należy do usług finansowych zaliczanych do tzw. usług *equity release* – są to usługi mające na celu upłynnienie kapitału „zamrożonego” w nieruchomościach. Usługi *equity release* świadczone są w dwóch modelach: kredytowym (z ang. *reverse mortgage*) oraz sprzedażowym (z ang. *home reversion*)²². Model kredytowy to rodzaj kredytu zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, którego spłata następuje w określonym momencie po śmierci kredytobiorcy i dokonywana jest co do zasady z kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie (np. odwrócony kredyt

¹⁸ Wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 359/07, Lex nr 453125.

¹⁹ Wyrok SN z dnia 9 kwietnia 1997 r., III CKN 50/97, Lex nr 30161.

²⁰ Ibidem.

²¹ Z. Radwański, op.cit., s. 768.

²² M. Grzeszczuk-Gniewek, *Odwrócony kredyt hipoteczny*, „Państwo i Społeczeństwo” 2015, nr 2, s. 102.

hipoteczny). Model sprzedażowy polega natomiast na przeniesieniu prawa własności nieruchomości na nabywcę z jednoczesnym ustanowieniem dożywotniego utrzymania (np. renta dożywotnia)²³. Zasadniczą różnicą pomiędzy tymi modelami jest moment przeniesienia własności nieruchomości. W przypadku modelu kredytowego własność nieruchomości przenoszona jest po śmierci kredytobiorcy, natomiast w modelu sprzedażowym – z chwilą zawarcia umowy.

Do 15 grudnia 2014 r. w Polsce funkcjonował jedynie model sprzedażowy. Na rynku usług finansowych istnieją bowiem (od 2008 r.) fundusze hipoteczne, oferujące usługę renty dożywotniej²⁴. Podmioty te nie są objęte nadzorem finansowym. Z tych względów oferowane na polskim rynku usługi renty dożywotniej często wiążą się z licznymi zagrożeniami dla konsumentów. Prawo własności nieruchomości zostaje bowiem przeniesione na świadczeniodawcę w chwili zawarcia umowy. Oznacza to, że przedmiotowa nieruchomość nie wejdzie do masy spadkowej. Dodatkowo nieuregulowane są kwestie dotyczące sporządzania umowy renty dożywotniej, ustanowienia zabezpieczenia płatności renty oraz dożywotniego zamieszkiwania²⁵. Biorąc to pod uwagę, legislatorzy zdecydowali się na wprowadzenie do polskiego porządku prawnego nowej instytucji – odwróconego kredytu hipotecznego. W 2014 r. weszła w życie ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym²⁶ (dalej: u.o.k.h.). Od tego momentu w polskim porządku prawnym model sprzedażowy oraz kredytowy funkcjonują paralelnie.

3.1. Definicja umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.o.k.h. po podpisaniu umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kre-

²³ *Założenia do Projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Warszawa 2011, s. 4.

²⁴ Z. Pawelczyk, *Odwrócony kredyt hipoteczny – konstrukcja ustawy w kontekście pozostałych usług finansowych adresowanych do osób starszych*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 2, s. 34.

²⁵ M. Grzeszczuk-Gniewek, *op.cit.*, s. 103.

²⁶ Tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. Poz. 786.

dytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy. Kredytobiorca natomiast zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami. Istota tej czynności prawnej polega zatem na tym, że beneficjent otrzyma od instytucji kredytującej, w zamian za zabezpieczenie wiarygodności hipoteką ustanowioną na nieruchomości, kredyt w postaci jednorazowej lub w ratach, przez okres i w wysokości określonej w umowie.

Po śmierci kredytobiorcy jego spadkobiercy mają do wyboru dwie możliwości: dokonania spłaty kredytu i zachowania prawa własności nieruchomości albo przeniesienie prawa własności nieruchomości na kredytodawcę (bank). W tym ostatnim przypadku spadkobiercom przekazywana jest kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wartością roszczenia kredytodawcy a wartością nieruchomości²⁷. Cechą umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest zatem to, że prawo do nieruchomości zostaje przeniesione na kredytodawcę dopiero po śmierci kredytobiorcy. Wysokość kredytu ustalana jest na podstawie wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

3.2. Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Bank w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy zobowiązany jest do dostarczenia kredytobiorcy formularza informacyjnego. Dzięki temu kredytobiorca ma możliwość pozyskania informacji o podstawowych warunkach umowy, przede wszystkim o kwocie kredytu, terminie i sposobie jej wypłaty, kosztach związanych z kredytem oraz prawach i obowiązkach wynikających dla niego z umowy. Rozwiązanie takie ma ułatwić kredytobiorcy proces porównywania ofert oraz wyboru najkorzystniejszej z nich²⁸.

²⁷ *Uzasadnienie do Projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym z dnia 12 maja 2014 r.*, s. 3–4; <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/druk.xsp?nr=2392> (dostęp: 4.10.2018 r.)

²⁸ *Ibidem*, s. 8.

Dodatkowo bank przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie (art. 9 ust. 1). Nie jest to jednak ocena zdolności kredytowej w rozumieniu art. 70 ust. 1 Prawa bankowego²⁹, zgodnie z którym bank uzależnia przyznanie kredytu od zdolności kredytowej kredytobiorcy, rozumianej jako zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. *Ratio legis* art. 9 ust. 1 stanowi badanie wiarygodności kredytowej kredytobiorcy, a pośrednio także jego spadkobierców³⁰. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca nie musi bowiem dokonywać spłaty kredytu.

Zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego następuje w formie pisemnej *ad probationem*. W umowie tej określone powinny być m.in. kwota kredytu, wartość rynkowa nieruchomości, termin, wysokość i sposób wypłaty kredytu, sposób zabezpieczenia wiarygodności banku, wysokość oprocentowania, prawa i obowiązki kredytobiorcy, zasady i termin rozliczenia umowy, warunki jej wypowiedzenia oraz osoby do kontaktu po śmierci kredytodawcy (art. 10 u.o.k.h.). Do tak sporządzonej umowy bank zobowiązany jest dostarczyć wzór odstąpienia od umowy.

3.3. Strony umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Do oferowania umowy odwróconego kredytu hipotecznego uprawnione są banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną, o których mowa w ustawie Prawo bankowe. Ograniczenie katalogu podmiotów uprawnionych do oferowania odwróconego kredytu hipotecznego wynika z potrzeby zapewnienia

²⁹ Tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. Poz. 1988.

³⁰ M. Bączyk, w: *System prawa handlowego. Prawo umów handlowych*, t. 5, red. S. Włodyka, Warszawa 2014, s. 1024.

pewności i bezpieczeństwa kredytobiorcom. Banki bowiem są odpowiednio wyposażone kapitałowo oraz podlegają nadzorowi organów państwowych (Komisji Nadzoru Finansowego)³¹.

Kredytobiorcą natomiast może być tylko osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo użytkowania wieczystego. Może być to również osoba, która jest współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu albo w prawie użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 2 u.o.k.h.).

Kredytobiorca może bez podania przyczyny odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Termin odstąpienia od umowy wynosi 30 dni od jej zawarcia. Skutkiem odstąpienia od umowy jest wygaśnięcie stosunku zobowiązaniowego *ex tunc*³². Istotna jest również okoliczność, że kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy, z wyjątkiem niepodlegających zwrotowi opłat lub ich części poniesionych przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów. Dodatkowym uprawnieniem kredytobiorcy jest możliwość spłaty, w każdym czasie, w całości lub w części odwróconego kredytu hipotecznego. Bank nie może uzależnić przyjęcia całości lub części kwoty od uprzedniego poinformowania go o zamiarze spłaty przez kredytobiorcę. Spłata części kredytu nie będzie powodowała wstrzymania dalszych rat niewykorzystanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego.

Kredytobiorcy przysługuje również możliwość wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z zachowaniem terminu 30-dniowego. Bank natomiast może wypowiedzieć umowę jedynie w ściśle określonych przypadkach (*numerus clausus* przyczyn wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez bank – art. 17 u.o.k.h.). Skutki wypowiedzenia umowy następują z upływem okresu wypowiedzenia (*ex nunc*)³³.

³¹ Uzasadnienie do Projektu, s. 4–5.

³² H. Ciepła, *Odwrocony kredyt hipoteczny jako nowy rodzaj umowy w systemie prawnym od 15.12.2014 r.*, „Rejent” 2015, nr 8, s. 42.

³³ *Ibidem*, s. 43.

W trakcie trwania stosunku umownego kredytobiorca zgodnie z art. 16 u.o.k.h. zobligowany jest do: utrzymywania nieruchomości lub lokalu w stanie nie pogorszonym (w tym dokonywania bieżących napraw i remontów), terminowego uiszczania podatków i innych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości albo lokalu, a jeśli bank będzie tego wymagał, także do posiadania ubezpieczenia od zdarzeń losowych.

3.4. Rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego

Jeżeli stosunek kredytowy nie zostanie zakończony wcześniej (np. w wyniku wypowiedzenia bądź odstąpienia od umowy) znaczenie zyskuje kwestia określenia sytuacji prawnej spadkobierców³⁴. Kwota kredytu staje się wymagalna z upływem okresu wypowiedzenia bądź roku od śmierci kredytobiorcy. Regulacja ta ma zapewnić spadkobiercom kredytobiorcy odpowiedni czas na podjęcie decyzji o dokonaniu spłaty kredytu i zachowaniu prawa własności nieruchomości. W tym samym czasie co wierzytelność banku o spłatę odwróconego kredytu hipotecznego wymagalne staje się także roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości, która stanowi przedmiot zabezpieczenia³⁵.

W wyniku śmierci kredytobiorcy jego spadkobiercy, zgodnie z sukcesją ogólną, nabywają obowiązki wynikające z umowy oraz niektóre uprawnienia (nie przysługuje im m.in. uprawnienie do odstąpienia od umowy)³⁶. W szczególności spoczywa na nich obowiązek spłaty zadłużenia kredytowego w terminie 12 miesięcy od śmierci kredytobiorcy (art. 21 ust. 1). *Ratio legis* tego przepisu stanowi ochrona interesów spadkobierców. Mogą oni być bowiem zainteresowani zachowaniem prawa własności³⁷.

W przypadku, gdy spadkobiercy nie dokonają spłaty zadłużenia, zaspokojenie wierzytelności banku może nastąpić poprzez zaspokojenie pozaegzekucyjne – przeniesienie przez spadkobierców własno-

³⁴ M. Bączyk, op.cit., s. 1029.

³⁵ T. Czech, *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 252.

³⁶ M. Bączyk, op.cit., s. 1029.

³⁷ T. Czech, op.cit., s. 265.

ści nieruchomości, która stanowiła przedmiot zabezpieczenia, lub w drodze zaspokojenia egzekucyjnego – sprzedaż własności nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym. Przeniesienie własności w trybie pozaegzekucyjnym następuje w drodze umowy zawartej pomiędzy bankiem a osobą, której przysługuje kompetencja do dokonania takiego rozporządzenia (art. 27 u.o.k.h.). W sytuacji, gdy spadkobierca (właściciel nieruchomości) odmawia zawarcia umowy, bank może wytoczyć powództwo o przymusowe spełnienie tego roszczenia (art. 64 k.c.). Zaspokojenie roszczenia w trybie egzekucyjnym następuje z kolei poprzez sprzedaż nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, a następnie przekazanie kredytobiorcy odpowiedniej sumy uzyskanej ze sprzedaży³⁸.

Odpowiedzialność zarówno kredytobiorcy, jak i jego spadkobierców ograniczona jest do nieruchomości (prawa) stanowiącej przedmiot umowy odwróconego kredytu. Bank może dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń jedynie z przedmiotu zabezpieczenia do wysokości jego wartości³⁹. Nie istnieje możliwość skutecznego skierowania egzekucji w stosunku do innych elementów majątku dłużnika. Ograniczenie to nie obejmuje jednak długów powstałych na innej podstawie prawnej, np. do roszczeń odszkodowawczych. W takim przypadku zastosowanie mają ogólne reguły odpowiedzialności dłużników osobistych banku⁴⁰.

4. Instytucja dożywocia a odwrócony kredyt hipoteczny

Zarówno odwrócony kredyt hipoteczny, jak i dożywocie służą „uwolnieniu” kapitału zakumulowanego w nieruchomościach. Podstawową różnicą między tymi instytucjami jest moment przeniesienia prawa własności nieruchomości. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego własność nieruchomości przenoszona jest na

³⁸ Ibidem, s. 256–263.

³⁹ H. Ciepła, op.cit., s. 46.

⁴⁰ M. Bączyk, op.cit., s. 1029.

kredytodawcę po śmierci kredytobiorcy, przy czym spadkobiercy, dokonując spłaty kredytu, mogą zachować prawo własności. Umowa o dożywocie powoduje natomiast przeniesienie prawa własności z chwilą jej zawarcia. Zatem w przypadku odwróconego kredytu hipotecznego beneficjent po zawarciu umowy nadal pozostaje właścicielem nieruchomości, dożywotnik natomiast zbywa nieruchomość.

Odmienny w przypadku obu tych instytucji jest także sposób wypłaty świadczeń przysługujących beneficjentowi. W odniesieniu do odwróconego kredytu hipotecznego świadczenia te będą wypłacane jednorazowo lub przez okres ustalony w umowie. Propozycja, zgodnie z którą instytucja kredytująca będzie wypłacała kredytobiorcy środki przez czas określony w umowie, wynika z konstrukcji odwróconego kredytu hipotecznego oraz konieczności uwzględnienia mechanizmów zabezpieczających ryzyko kredytodawcy. Istotą umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest bowiem mechanizm dokonywania rozliczeń ze spadkobiercami kredytobiorcy. Obowiązek dożywotniego świadczenia jest natomiast cechą charakterystyczną umowy o dożywocie. Brak ograniczenia czasowego świadczeń, do których zobligowany jest nabywca nieruchomości, służy zabezpieczeniu interesów dożywotnika. Dożywotnik bowiem, zawierając umowę o dożywocie, wyzbywa się zazwyczaj znacznej części swojego majątku, która mogłaby stanowić ewentualne źródło utrzymania.

Inaczej przedstawia się również kwestia zakończenia stosunku dożywocia oraz stosunku wynikającego z umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W przypadku umowy o dożywocie brak jest możliwości odstąpienia od umowy. Ustawodawca, mając na względzie relacje łączące zbywcę i nabywcę nieruchomości, posłużył się instytucją rozwiązania stosunku dożywocia w sytuacjach wyjątkowych⁴¹. Stosunek prawny wynikający z umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie jest natomiast oparty na bliskich więzach łączących strony. Przewiduje się zatem możliwość wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Kredytobiorca będzie mógł dokonać tej czynności w każdym czasie z zachowaniem terminu wypowiedzenia, dokonując spłaty wypłaconego kredytu wraz

⁴¹ Z. Radwański, *op.cit.*, s. 766.

z odsetkami, kredytodawca natomiast jedynie w ściśle określonych w ustawie sytuacjach⁴².

5. Wnioski końcowe

Obydwie omawiane przeze mnie instytucje pełnią wiele ważnych funkcji społecznych. Wśród nich najistotniejszą jest funkcja alimentacyjna. Realizuje się ona poprzez dostarczenie kredytobiorcom środków pieniężnych (odwrócony kredyt hipoteczny) lub dożywotnie utrzymanie osób wskazanych w umowie (instytucja dożywocia). Zbywcami nieruchomości w wielu przypadkach są osoby starsze lub niezdolne do pracy. Przeniesienie własności nieruchomości stanowić może dla nich możliwość zapewnienia sobie bytu na starość lub w czasie choroby.

Wstępna analiza szans i zagrożeń w odniesieniu do odwróconego kredytu hipotecznego nakazuje zachować sceptycyzm, co do znaczenia tego produktu na rynku finansowym⁴³. Odwrócony kredyt hipoteczny nigdzie na świecie nie jest produktem masowym, dlatego należy przypuszczać, że również w Polsce będzie produktem niszowym. W ostatnich latach wzrasta z kolei liczba zawieranych umów o dożywocie⁴⁴. Instytucja ta staje się coraz bardziej popularna również w środowiskach miejskich. Stworzenie warunków do funkcjonowania zarówno odwróconego kredytu hipotecznego, jak i dożywocia jest istotne ze społecznego punktu widzenia⁴⁵. Instytucje te stanowić bowiem mogą dodatkowe źródło finansowania, zapewniające osobom starszym bezpieczeństwo oraz godziwe warunki w jesieni życia.

⁴² *Uzasadnienie do Projektu*, s. 10–11.

⁴³ T. Czech., *op.cit.*, s. 25.

⁴⁴ Świadczyć może o tym chociażby fakt, że w ostatnich latach znacząco wzrasta liczba zawieranych umów o dożywocie. W 2000 r. liczba aktów notarialnych umów o dożywocie wynosiła 3045, w 2015 r. – 8296 (B. Lackoroński, *Analiza praktyki*, s. 4).

⁴⁵ M. Grzeszczuk-Gniewek, *op.cit.*, s. 115.

STRESZCZENIE

Institucje dożywocia oraz odwróconego kredytu hipotecznego w świetle ich funkcji alimentacyjnej

W ostatnich latach sytuacja demograficzna polskiego społeczeństwa ulega istotnym zmianom. Wydłuża się przeciętna długość życia, powodując wzrost liczby osób w wieku poprodukcyjnym. Ze względu na konieczność zapewnienia osobom starszym środków na zaspokojenie ich potrzeb życiowych, trwają dyskusje na temat tego, które instytucje cywilnoprawne mogą spełnić powyższy cel. W przekonaniu autora artykułu za takie instytucje uznac należy dożywocie oraz odwróconą hipotekę. Obydwie te instytucje służą uwolnieniu kapitału „zakumulowanego” w nieruchomościach, który stanowić może dodatkowe źródło dochodu dla osób starszych.

Słowa kluczowe: instytucja dożywocia; umowa o dożywocie; instytucja odwróconego kredytu hipotecznego; funkcja alimentacyjna; osoby starsze; potrzeby życiowe

SUMMARY

Institutions of life estate and a reverse mortgage in the light of their maintenance function

In recent years, the demographic situation in the Polish society, has undergone significant changes. The average life expectancy has increased, resulting in an increase in the number of people in the post-working age. Due to the need to provide the elderly with the means to meet their living needs, discussions are being held on which civil law institutions can meet this objective. According to the author of the article, such institutions are considered to be life estate and a reverse mortgage. Both these institutions serve to release the “accumulated” capital in real estate, which may constitute an additional source of income for the elderly.

Keywords: institution of life estate; life estate contract; institution of the reverse mortgage; maintenance function; elderly; living needs

BIBLIOGRAFIA

- Bączyk M., w: *System prawa handlowego. Prawo umów handlowych*, t. 5, red. S. Włodyka, Warszawa 2014.
- Bielska-Sobkowicz T., w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania*, red. J. Gudowski, Warszawa 2013.
- Breyer S., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1971.
- Ciepla H., *Odwrocony kredyt hipoteczny jako nowy rodzaj umowy w systemie prawnym od 15.12.2014 r.*, „Rejent” 2015, nr 8.
- Czech T., *Odwrocony kredyt hipoteczny. Komentarz*, Warszawa 2015.
- Dragan A., *Starzenie się społeczeństwa polskiego i jego skutki*, Kancelaria Senatu, Biuro Analiz i Dokumentacji, Warszawa 2011.
- Drozd E., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa–Kraków 1974.
- Grzeszczuk-Gniewek M., *Odwrocony kredyt hipoteczny*, „Państwo i Społeczeństwo” 2015, nr 2.
- Lackoroński B., *Analiza praktyki sądowej w sprawach z umów renty i dożywocia*, Warszawa 2015.
- Lackoroński B., w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Zobowiązania*, red. K. Osajda, Warszawa 2013.
- Niezbecka E., w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2010.
- Pawelczyk Z., *Odwrocony kredyt hipoteczny – konstrukcja ustawy w kontekście pozostałych usług finansowych adresowanych do osób starszych*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2015, nr 2.
- Policzkiewicz-Zawadzka Z., *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971.
- Radwański Z., w: *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczególna*, t. 8, red. Z. Radwański, Warszawa 2011.
- Rudnicki S., *Komentarz do Kodeksu cywilnego, Ks. II, Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1999.
- Skowrońska-Bocian E., w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, red. Pietrzykowski K., Warszawa 2005.
- Wróbel A., *Umowa dożywocia*, Warszawa 2010.