

Jarosław Szczepański

Prawne formy zabezpieczenia na starość

Odwrócona hipoteka,
dożywocie,
renta

BIBLIOTEKA DYDAKTYCZNA
INSTYTUTU NAUKI O POLITYCE

Jarosław Szczepański

Prawne formy zabezpieczenia na starość

Odwrócona hipoteka,
dożywocie,
renta

Warszawa 2019



Fundusze
Europejskie
Wiedza Edukacja Rozwój



Rzeczpospolita
Polska

Uniwersytet
Warszawski
dla Juniorów
i Seniorów

Unia Europejska
Europejski Fundusz Społeczny





Seria wydawnicza: Biblioteka dydaktyczna Instytutu Nauki o Polityce

Praca wydana została w ramach projektu Uniwersytet Warszawski dla Juniorów i Seniorów (POWR.03.01.00-00-T126/18) finansowanego przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach konkursu na Trzecią Misję Uczelni (Program Operacyjny Wiedza Edukacja Rozwój). Może być dystrybuowana na zasadach uznania autorstwa.

© Copyright by Jarosław Szczepański, Warszawa 2019

Redakcja:
Karolina Węglarz

Skład:
Manuscript Konrad Jajecznik

Objętość: 6 arkuszy wydawniczych

Wydawcy:
Wydawnictwo Instytutu Nauki o Polityce
www.inop.edu.pl

ISBN: 978-83-954464-1-2
Druk i oprawa: Fabryka Druku

O projekcie

Uniwersytety mają dwa podstawowe zadania: kształcenie studentów i prowadzenie badań naukowych. Spełniają także trzecie zadanie – Trzecią Misję – wpływają na swoje bezpośrednie otoczenie społeczne. Uniwersytet Warszawski od 200 lat jest związany z historią Warszawy i Mazowsza. Jest największą i najlepszą uczelnią w kraju, a jednocześnie największym pracodawcą na Mazowszu. Biblioteka Uniwersytecka w Warszawie pełni rolę naukowej biblioteki publicznej, więcej niż połowa jej czytelników to osoby spoza Uniwersytetu. Uczelnia bardzo często otwiera swoje drzwi dla zewnętrznych gości, bardzo często wychodzi też poza swoje mury, aby pełnić Trzecią Misję. Przykładem takich działań jest projekt pt. Uniwersytet Warszawski dla Juniorów i Seniorów realizowany przez Centrum Europejskie Uniwersytetu Warszawskiego.

Cele projektu

Głównym celem projektu Uniwersytet Warszawski dla Juniorów i Seniorów (POWR.03.01.00-00-T126/18) finansowanego

przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w ramach konkursu na Trzecią Misję Uczelni (Program Operacyjny Wiedza Edukacja Rozwój) jest podniesienie kompetencji osób, które aktualnie nie studiują. W tym celu Centrum Europejskie Uniwersytetu Warszawskiego we współpracy z partnerami czyli Fundacją Instytut Nauki o Polityce, Fundacją Dziecięcy Uniwersytet Ciekawej Historii oraz Domem Kultury „Praga” przygotowało ofertę kursów dla niestandardowych odbiorców usług Uniwersytetu Warszawskiego. Adresatami projektu są trzy różne grupy odbiorców: młodzież szkół średnich (I), osoby kwalifikujące się do uniwersytetu drugiego wieku (II) oraz seniorzy (III). Wybór tych grup wynika z wcześniejszych doświadczeń Centrum Europejskiego w realizacji zadań dla tych trzech grup, co oznacza, że projekt stanowi rozwinięcie dotychczasowej działalności Centrum.

Oferta skierowana dla niestandardowych odbiorców oferty edukacyjnej Centrum Europejskiego Uniwersytetu Warszawskiego ma rozwinąć w nich kompetencje pozwalające na:

- aktywizację społeczną i zawodową,
- poszerzenie wiedzy ogólnej i specjalistycznej oraz rozwój zainteresowań,
- pobudzenie aktywności edukacyjnej i kulturalnej,
- zapobieganie społecznemu wykluczeniu.

W ramach całego projektu cyklicznie odbywa się 13 różnych kursów przeznaczonych dla poszczególnych grup odbiorców. Do każdego kursu opracowano podręcznik, który w wersji elektronicznej jest dostępny na stronach instytucji realizujących projekt www.ce.uw.edu.pl, www.inop.edu.pl, www.duch.edu.pl, www.dkpraga.pl.

Zapraszamy do zapoznania się z prezentacją kursów przygotowaną przez autorów.

Kursy dla uczestników Uniwersytetu Drugiego i Trzeciego Wieku

Kurs nr 1. Prawo spadkowe

W jakich okolicznościach śnią ci się umarli?
Czy często myślisz o nich przed zaśnięciem? (..)

Wisława Szymborska „Konszachty z umarłymi”

Uczestnicy kursu dowiedzą się o podstawowych zasadach funkcjonowania prawa spadkowego, aby spadek nie stał się kłopotliwym ciężarem.

Kurs nr 2. Nadużycia prawne wobec osób starszych i chorych

Jak nie dać się wpuścić w maliny, wziąć na lewe sanki, ewentualnie nabić w butelkę (garnki, poduszki, dietę-cud czy co tam na rynku oferują). Kurs samoobrony przed nieuczciwymi praktykami dla osób starszych i chorych, które są na nie szczególnie narażone i to nie tylko ze strony przedsiębiorców i innych obcych ludzi, ale też ze strony osób znajomych, a nawet bliskich. W ramach kursu uczestnicy poznają podstawowe mechanizmy nadużyć prawnych wobec osób starszych i chorych oraz skuteczne sposoby ochrony przed nimi.

Kurs nr 3. Odwrócona hipoteka i prawne formy zabezpieczenia na starość

Jak zabezpieczyć swój interes prawny na jesień życia? Jak zbudować swoje relacje z bliskimi tak, żeby zminimalizować szanse na kłótnie kiedy już nas nie będzie? Jak godnie żyć w trakcie zasłużonego odpoczynku w czasie emerytury? Kurs o odwróconej hipotece i prawnych formach zabezpieczenia pozwoli zorientować się w gąszczu przepisów i zdobyć niezbędne informacje stanowiące podstawę świadomego kształtowania swoich relacji prawnych wtedy, kiedy jest to dla nas najważniejsze.

Kurs nr 4. Dobra czy zła technologia? Problemy etyczne we współczesnym świecie

Rozwój technologii ułatwia życie codzienne nas wszystkich. Coraz częściej jednak uświadamiamy sobie problemy i zagrożenia płynące z postępu cywilizacyjnego. Stajemy przed pytaniami, na które musimy odpowiedzieć jako pierwsi. Nie uczono nas o tym w domu ani w szkole. Na kursie nie dowiesz się, co jest dobre, a co złe. Otrzymasz jednak narzędzia, aby krytycznie patrzeć na zmieniający się świat, w którym rozwój medycyny i postęp technologiczny zdają się każdego dnia przekraczać ustalone wczoraj granice.

Kurs nr 5. Zasada wzajemności – podstawa życia społecznego, czyli ustanawianie, utrzymywanie i zrywanie więzi z ludźmi

Dlaczego czujemy radość rozpakowując prezent gwiazdkowy? Dlaczego czujemy rozczarowanie? Dlaczego denerwujemy się, kiedy przychodzi do wyboru prezentu dla osoby

bliskiej lub znajomej? Dlaczego dajemy pieniądze lub jedzenie osobom o to proszącym, choć często uważamy, że nie powinniśmy? Z jakich powodów odpisujemy jeden procent podatku na rzecz potrzebujących – i wybieramy komu go prześlemy – choć gdyby chodziło jedynie o pomniejszenie wpływu budżetowego powinno nam być wszystko jedno? Dlaczego prosta wymiana uwag z sąsiadem o pogodzie lub stanie zdrowia pieska daje nam satysfakcję? Dlaczego poświęcamy godziny lub dni, na pomoc rodzinie czy bliskim kosztem konieczności zwolnienia z pracy? Dlaczego zabieramy z pracy służbowe produkty (papier, herbatę, długopisy, co tylko wpadnie w ręce), kserujemy książkę dla dziecka lub inne prywatne dokumenty i uważamy, że to w porządku? Dlaczego sądzimy, że pomoc państwa powinna być skierowana na potrzeby w kraju, a nie na wsparcie ofiar suszy w jakimś afrykańskim państwie? Dlaczego oczekujemy, że nasze wsparcie materialne zostanie wykorzystane przez odbiorców tak, jak my chcemy – a nie oni? Dlaczego niewdzięczność tych, którym pomogliśmy, często prowadzi do zerwania kontaktu z nimi?

Choć na pierwszy rzut oka pytania mogą wydawać się ze sobą niezwiązane, odpowiemy na nie wszystkie. Choć dotyczą różnych sfer: prywatnej i publicznej, są osobiste i związane z bardziej ogólnym światopoglądem – wszystkie wiążą się z najbardziej uniwersalną zasadą organizującą ludzkie życie (życie społeczne) – z zasadą wzajemności.

Świadomość działania zasady wzajemności to dobre relacje w rodzinie i pracy. To zrozumienie swojego miejsca w strukturze społecznej i możliwość jego zmiany. Ten kurs pozwala zrozumieć nasze działania i ograniczenia. Może odmienić nasze życie.

Kurs nr 6. Historia w filmie, film w historii

Lubisz kino? Interesujesz się historią? Zawsze czułeś, że film historyczny to nie do końca historia, ale nie wiedziałeś dlaczego? Te spotkania są dla Ciebie. Nie musisz posiadać żadnej wiedzy o filmie, nie musisz znać teorii filmoznawczych ani śledzić recenzji krytyków. W trakcie kursu pomożemy ci zrozumieć, w jaki sposób filmy historyczne tworzą nasze wizje przeszłości. Dowiesz się, jak działa narracja filmowa. Film historyczny nie zawsze przekazuje prawdę historyczną. Czasem trudno dojść do tego, jaka ta prawda w ogóle jest. W trakcie naszego kursu dowiesz się, jak film buduje obraz przeszłości, jak ukazuje bohaterów, wrogów. Jak są w nim pokazywane wydarzenia historyczne. W trakcie kursu będziesz mógł poczuć się jak krytyk filmowy, historyk, filmoznawca. Będzie to unikatowa możliwość podyskutowania o kinie historycznym ze specjalistami.

Kursy dla uczestników Uniwersytetu Drugiego Wieku

Kurs nr 7. Prawo pracy

Prawo pracy dla pracowników jest kursem przeznaczonym przede wszystkim dla osób, które świadczą stosunek pracy i chciałyby dowiedzieć się więcej o swoich prawach (ale i obowiązkach). Kurs pozwala na zorientowanie się w sposobach nawiązywania i rozwiązywania stosunku pracy. W trakcie zajęć prócz omówienia zagadnień kodeksowych przećwiczone zostaną kazusy (sytuacje realne), które pozwolą przekonać się w jaki sposób przepisy, często nadużywane przez pracodawców, działają w praktyce.

Kurs nr 8. Polska na pozaeuropejskich rynkach wschodzących – potencjał i instrumenty oraz szanse i wyzwania

Jeśli myślisz o handlu (importcie lub eksporcie) z krajami należącymi do rynków wschodzących (Afryka, Ameryka Łacińska, Azja), przyjdź do nas. Damy Ci podstawową wiedzę na temat tych regionów świata i uwarunkowań gospodarczych handlu z nimi. Z nami poznasz swoje szanse na tych rynkach, zrozumiesz wyzwania, jakie przed Tobą stawiają.

Kursy dla uczestników Uniwersytetu Trzeciego Wieku

Kurs nr 9. Cyfrowa podróż w czasie – biblioteki cyfrowe dla miłośników historii Warszawy i Mazowsza

Lubisz ciekawostki historyczne? Przyjdź do nas, a my nauczymy Cię, jak je znaleźć i jak podzielić się nimi z innymi. Ciekawe historie są w Twoim zasięgu, pomożemy Ci je odkryć i wykorzystać.

Poznaj z nami historię Soboru św. Aleksandra Newskiego, monumentalnej budowli, która stała na dzisiejszym Placu Józefa Piłsudskiego w Warszawie. Zobacz, kto ją zbudował i w jakim celu. Dowiedz się, dlaczego już jej nie ma. Poznaj z nami przedziwną historię Pałacu Staszica z Krakowskiego Przedmieścia w Warszawie. Dowiedz się, dlaczego warszawska prasa milczała, gdy otwierano Most Poniatowskiego. Te i inne informacje uczymy odnajdywać w bibliotekach cyfrowych. Przywracamy pamięć o dawnych czasach. Wsłuchujemy się w gorące dyskusje naszych przodków, odkrywamy pasjonujące życie zwyczajnych ludzi. Z nami dowiesz się, czym żyli mieszkańcy Mazowsza 100 i więcej lat temu!

Kursy dla młodzieży szkół średnich

Kurs nr 10. Olimpiada na medal! Wiedza o społeczeństwie (WoS)

Jeśli planujesz start w olimpiadzie z wiedzy o społeczeństwie dla uczniów szkół ponadpodstawowych, to mamy dla Ciebie propozycję – powtórz materiał razem z nami!

Fundacja Dziecięcy Uniwersytet Ciekawej Historii w ramach projektu „Uniwersytet Warszawski dla Juniorów i Seniorów” zaprasza na kursy przygotowujące do olimpiady z WoS.

Każdy kurs to:

- dużo rzetelnej wiedzy oraz ćwiczenia praktyczne,
- małe grupy,
- specjalnie przygotowany bezpłatny podręcznik dla każdego uczestnika,
- fantastyczni, sprawdzeni wykładowcy znani z zajęć DUCHa,
- 60 godzin zajęć podzielonych na 10 spotkań w weekendy.

Kurs nr 11. Olimpiada na medal! Historia

Jeśli planujesz start w olimpiadzie z historii dla uczniów szkół ponadpodstawowych mamy dla Ciebie propozycję – powtórz materiał razem z nami!

Fundacja Dziecięcy Uniwersytet Ciekawej Historii w ramach projektu „Uniwersytet Warszawski dla Juniorów i Seniorów” zaprasza na kursy przygotowujące do olimpiady z historii.

Każdy kurs to:

- dużo rzetelnej wiedzy oraz ćwiczenia praktyczne,

- małe grupy,
- specjalnie przygotowany bezpłatny podręcznik dla każdego uczestnika,
- fantastyczni, sprawdzeni wykładowcy znani z zajęć DUCHa,
- 60 godzin zajęć podzielonych na 10 spotkań w weekendy.

Kurs nr 12. Matura bez stresu! Wiedza o społeczeństwie (WoS)

Przed Tobą matura z WoS? Nie wkuwaj w domu, pouczmy się razem!

Fundacja Dziecięcy Uniwersytet Ciekawej Historii w ramach projektu „Uniwersytet Warszawski dla Juniorów i Seniorów” zaprasza na kursy przygotowujące do matury z wiedzy o społeczeństwie.

Każdy kurs to:

- dużo rzetelnej wiedzy oraz ćwiczenia praktyczne,
- małe grupy,
- specjalnie przygotowany bezpłatny podręcznik dla każdego uczestnika,
- fantastyczni, sprawdzeni wykładowcy znani z zajęć DUCHa,
- 60 godzin zajęć podzielonych na 10 spotkań w weekendy.

Kurs nr 13. Matura bez stresu! Historia

Przed Tobą matura z historii? Nie wkuwaj w domu, pouczmy się razem!

Fundacja Dziecięcy Uniwersytet Ciekawej Historii w ramach projektu „Uniwersytet Warszawski dla Juniorów

i Seniorów” zaprasza na kursy przygotowujące do matury z historii.

Każdy kurs to:

- dużo rzetelnej wiedzy oraz ćwiczenia praktyczne,
- małe grupy,
- specjalnie przygotowany bezpłatny podręcznik dla każdego uczestnika,
- fantastyczni, sprawdzeni wykładowcy znani z zajęć DUCHa,
- 60 godzin zajęć podzielonych na 10 spotkań w weekendy.

Zespół projektu
Uniwersytet Warszawski dla Juniorów i Seniorów

Spis treści

5	O projekcie
21	Odwrócona hipoteka
21	1.1. Czym jest odwrócona hipoteka
23	1.2. Strony umowy
25	1.3. Zawarcie umowy
27	1.4. Sposób rozliczenia
35	Umowa dożywocia
35	2.1. Zagadnienia ogólne
38	2.2. Zawarcie umowy
44	2.3. Wykonanie umowy
51	Renta
51	3.1. Zagadnienia ogólne
51	3.2. Istota umowy
52	3.3. Forma i terminy
53	3.4. Prawa i obowiązki stron
53	3.5. Zakończenie stosunku zobowiązaniowego
54	3.6. Odpowiednie stosowanie przepisów o rencie

- 57 **Bibliografia**

- 59 **Załącznik 1:**
Ustawa o odwróconej hipotece

- 81 **Załącznik 2:**
Przepisy Kodeksu cywilnego dot. dożywocia

- 87 **Załącznik 3:**
Przepisy Kodeksu cywilnego dot. renty

Odwrócona hipoteka¹

1.1. Czym jest odwrócona hipoteka

Odwrócona hipoteka jest tak naprawdę pewnym rodzajem kredytu, który bank może udzielić właścicielowi nieruchomości lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego. Różni się od tradycyjnego kredytu hipotecznego głównie tym, że w przypadku odwróconej hipoteki bank udziela kredytu do wysokości wartości rynkowej nieruchomości, np. mieszkania, natomiast spłata kredytu następuje poprzez przejście własności nieruchomości. W sytuacji gdy stajemy się stroną zwykłego kredytu hipotecznego, jego spłata następuje w ratach i w pieniądzu. Poza tym w przypadku zwykłego kredytu hipotecznego zaciągamy go zazwyczaj po to, aby kupić mieszkanie i to kupione mieszkanie (bądź jakaś inna nieruchomość) jest obciążone hipoteką. Przy odwróconym

¹ Informacje zwarte w tej części pochodzą wprost z: Ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, Dz.U. 2014 poz. 1585 oraz opracowania przygotowanego przez Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich: R. Czerniawski, *Odwrócona hipoteka poradnik dla osób starszych*, Warszawa 2014.

kredycie hipotecznym jest odwrotnie. W takiej sytuacji mamy już mieszkanie i bank nabywa prawo do przejęcia tego mieszkania od właściciela po jego śmierci, wypłacając mu – za jego życia – wartość rynkową mieszkania jednorazowo albo w ratach. W drugiej sytuacji mówić można o pewnego rodzaju „rencie”, jaką uzyskuje właściciel mieszkania obciążonego hipoteką, choć nie jest to określenie prawidłowe z punktu widzenia prawa.

Ustanowienie hipoteki przy zwykłym kredycie służy zabezpieczeniu jego spłaty. Natomiast przy odwróconej hipotece służy zapewnieniu przejęcia mieszkania przez bank. Sama zaś hipoteka to szczególny rodzaj uprawnienia, na mocy którego wierzyciel (w tym przypadku bank) może dochodzić zaspokojenia nieruchomości. Zaspokojenie to zachodzi z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdego właściciela nieruchomości. Oznacza to, że zbycie nieruchomości przez dłużnika nie narusza prawa wierzyciela hipotecznego. Może on dochodzić bowiem zaspokojenia od każdego kto jest aktualnie właścicielem danej nieruchomości. Zbycie mieszkania nie powoduje więc utraty możliwości zaspokojenia przez wierzyciela.

Hipoteka powstaje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Odwrócona hipoteka nie jest polskim wynalazkiem i funkcjonuje we Francji, w Niemczech, na Węgrzech, we Włoszech, Hiszpanii czy w Szwecji. W Polsce nie można było stosować powszechnie tej instytucji, ponieważ do 2014 roku brakowało odpowiednich regulacji ustawowych.

Obecnie osoby starsze, bo to do nich adresowana jest ustawa o tzw. odwróconej hipotece, mogą skorzystać z bankowej oferty odwróconej hipoteki. W zamian za nią otrzymują np. co miesiąc pieniądze z banku. Na taką możliwość decydują się najczęściej osoby, które dysponują nieruchomością

(domem lub mieszkaniem) za dużym dla nich, które nie chcą się z niego wyprowadzić bądź zamienić na mniejsze, a których nie stać na jej utrzymanie lub życie na poziomie, jaki by chcieli przy równoczesnym zamieszkiwaniu właśnie w tej nieruchomości. Przykładowo w Warszawie – według danych Głównego Urzędu Statystycznego – najwięcej osób zamieszkuje dzielnice, gdzie koszty utrzymania mieszkań są najwyższe. W Śródmieściu osoby starsze stanowią ponad 30% wszystkich mieszkańców, a metr mieszkania jest tam najdroższy – sprzedający żądają przeciętnie kilkunastu do ponad dwudziestu tysięcy złotych, w zależności dzielnicy.

Tego typu specyficzna sprzedaż nieruchomości na raty płatne z góry jest możliwa jednak dopiero po podpisaniu umowy z bankiem i to w formie aktu notarialnego². Szczegóły zawieranej umowy zawsze będą zawarte w niej i zależą od stron umowy – przy czym przede wszystkim od strony udzielającej kredytu. Warto jednak przemyśleć kolejne punktu zawieranego kontraktu. Bank nie jest bowiem instytucją dobroczynną, ale nastawioną na zysk. Istotne jest jednak to, żeby zarówno instytucja udzielająca kredytu, jak i osoba kredyt przyjmująca były zadowolone z zawartej umowy, a ich słusze interesy zabezpieczone.

1.2. Strony umowy

Jedynie bank może być stroną umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Wynika to wprost z treści art. 4 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, zgodnie z którym przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank

² Wszelkie czynności prawne dotyczące nieruchomości, jak sprzedaż, zakup, rezerwacja czy zawarcie umowy przedwstępnej powinniśmy dokonywać w formie aktu notarialnego.

zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych. Spłata pieniędzy nastąpi po śmierci kredytobiorcy, który zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami. Jest to o tyle ważne, że wiele innych niż banki podmiotów oferuje pożyczanie pieniędzy – w szczególności tzw. parabanki. W odróżnieniu jednak od banków, których działalność jest licencjonowana i nadzorowana przez instytucje państwowe (Komisje Nadzoru Finansowego), parabanki nie podlegają żadnej szczególnej kontroli i mogą zaprzestać działalności z dnia na dzień. Tym samym zawarcie umowy z bankiem jest bezpieczniejsze.

Ponadto, co wynika z samej ustawy – umowa zawarta z podmiotem niebędącym bankiem nie będzie umową odwróconego kredytu hipotecznego i osoba, która ją zawrze, nie będzie mogła korzystać z ochrony zawartej w przepisach. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że kredytobiorcą może być jedynie osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości (lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu czy prawo użytkowania wieczystego). Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna, będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w prawie użytkowania wieczystego. Oznacza to, że ani najemca lokalu, ani osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie może zostać stroną umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Stroną tego typu umowy nie może być również osoba prawna. Ustawa nie określa przy tym, jakiego rodzaju winna być dana nieruchomość. Może to być zatem lokal mieszkalny, dom czy nawet nieruchomość gruntowa. To czy dana nieruchomość może

być wykorzystana do zabezpieczenia na jej hipotece kredytu, zależeć będzie od oceny danego banku.

1.3. Zawarcie umowy

Ustawa o odwróconej hipotece nakłada na bank szereg obowiązków przed zawarciem umowy. Związane jest to z umożliwieniem potencjalnemu kredytobiorcy zapoznania się z podstawowymi, istotnymi warunkami, jakie proponuje bank. Bank, który ma udzielić kredytu w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, musi dostarczyć kredytobiorcy, według jego wyboru, w postaci papierowej lub elektronicznej, formularz informacyjny zawierający informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Termin 14 dni może być skrócony na żądanie kredytobiorcy. Pamiętać przy tym należy, że formularz informacyjny nie stanowi jednak oferty, a zawiera jedynie informacje o warunkach ewentualnej umowy. Tym samym zawarte w nim dane mogą być negocjowane.

Każdy formularz informacyjny powinien zawierać:

1. dane identyfikacyjne banku;
2. kwotę (lub jej szacunek) odwróconego kredytu hipotecznego, sposób jej ustalenia, w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości, będącej własnością kredytobiorcy lub do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, lub do wartości lokalu, do którego przysługuje kredytobiorcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (np. 40% czy 60% wartości rynkowej);
3. termin i sposób wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego (jednorazowo czy w ratach);

4. sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość lub szacunek oprocentowania i warunki jego zmiany (np. stałe czy zmienne);
5. wysokość (lub szacunek wysokości) i sposób płatności innych kosztów, w tym:
 - a) prowizji banku;
 - b) opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego przez bank;
 - c) koszt wyceny nieruchomości lub lokalu;
 - d) koszt monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu (wielkość kredytu jest bowiem stała, a wartość rynkowa nieruchomości może ulegać zmianie) – oraz sposób ich rozliczania;
6. stronę umowy odwróconego kredytu hipotecznego zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu oraz kosztu monitorowania ich wartości (kredytobiorca czy bank);
7. częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu;
8. sposób zabezpieczenia wierzytelności banku;
9. prawa i obowiązki kredytobiorcy;
10. zasady rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego;
11. informację, że formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
12. inne informacje niezbędne do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Wzór formularza informacyjnego określa Minister Finansów w drodze rozporządzenia, uwzględniając konieczność prawidłowego zapoznania

się przez kredytobiorcę ze szczegółowymi warunkami udzielania i rozliczania odwróconego kredytu hipotecznego.

1.4. Sposób rozliczenia

Rozliczenie następuje po śmierci kredytobiorcy. Niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy, bank musi zamieścić na swojej stronie internetowej ogłoszenie zawierające:

1. imię i nazwisko kredytobiorcy;
2. informację o zawarciu z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
3. informację o możliwości dokonania przez spadkobierców kredytobiorcy rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
4. termin wyznaczony do rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Powyższe informacje bank musi przekazać na piśmie także osobom wyznaczonym do kontaktu po śmierci kredytobiorcy i wskazanym w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Osobami wskazanymi przez kredytobiorcę do kontaktu nie muszą być spadkobiercy kredytobiorcy, ale mogą nimi być także inne osoby, które ułatwią bankowi pozyskanie informacji o potencjalnych spadkobiercach kredytobiorcy. Dodatkowo jeżeli tę ewentualność przewiduje umowa, informacje te bank publikuje w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Co istotne w kontekście rozliczenia kredytu, uprawnienie do dokonania całkowitej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego przysługuje tylko spadkobiercom. To zaś, kto jest spadkobiercą wynika albo z postanowienia sądu o nabyciu

spadku, albo też z treści notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia. Jako że istotą umowy odwróconego kredytu hipotecznego jest zobowiązanie banku do nieżądanego spłaty kredytu w pieniądzu, całkowita kwota do zapłaty, innymi słowy suma wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, a należnych do dnia spłaty, staje się wymagalna po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców (jeżeli było ich wielu) – art. 21 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Roczny okres ma zapewnić spadkobiercom kredytobiorcy czas na podjęcie decyzji, czy dokonają spłaty odwróconego kredytu hipotecznego i tym samym zachowają prawa do nieruchomości oraz czas na ewentualne zgromadzenie środków finansowych na ten cel.

W przypadku gdy spadkobiercy, w terminie 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców, dokonają spłaty całkowitej kwoty do zapłaty – zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego wygasa. Jeżeli nie skorzystają z tego uprawnienia, to z upływem tych 12 miesięcy wymagalne staje się roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego. O czym zawsze należy pamiętać, nieruchomość wchodzi w skład spadku. Zapis zwykły lub zapis windykacyjny nieruchomości lub prawa, stanowiącego zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, dokonany przez kredytobiorcę lub spadkobierców kredytobiorców na rzecz osoby trzeciej, jest bezskuteczny. Sytuacja taka znajduje potwierdzenie w treści Kodeksu cywilnego (art. 9812), zgodnie z którym zapis windykacyjny jest bezskuteczny, jeżeli w chwili otwarcia

spadku przedmiot zapisu nie należy do spadkodawcy albo spadkodawca był zobowiązany do jego zbycia.

W przypadku gdy spadkobiercy dokonają spłaty całkowitej kwoty do zapłaty zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego, wchodzi ona w skład masy spadkowej bez obciążenia hipoteką i podlega podziałowi według ogólnych zasad prawa spadkowego. Natomiast w przypadku gdy spadkobiercy nie spłacą odwróconego kredytu hipotecznego, bankowi przysługuje roszczenie wobec spadkobierców o zawarcie umowy przeniesienia własności danej nieruchomości na jego rzecz, chyba że został powołany wykonawca testamentu, ustanowiony kurator spadku lub własność nieruchomości została przeniesiona na osobę trzecią i nastąpi przeniesienie na rzecz banku własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania. Roszczenie o przeniesienie tych praw stanie się wymagalne z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty, tj. po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy. W momencie zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Umowę o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego w celu zaspokojenia roszczeń banku, bank może zawrzeć z kilkoma podmiotami:

- ze spadkobiercami kredytobiorcy,
- z wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany,

- z kuratorem spadku, jeżeli został ustanowiony, a spadkobiercy nie uzyskali jeszcze stwierdzenia nabycia spadku albo poświadczenia dziedziczenia,
- z osobą trzecią, jeżeli na nią zostało przeniesione prawo do nieruchomości.

Bank również może wystąpić do sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora i upoważnienie go do przeniesienia własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub użytkowania wieczystego oraz rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. Kuratora ustanawia się, gdy upłynął rok od daty śmierci kredytobiorcy i całkowita kwota do zapłaty stała się wymagalna oraz brak jest podstaw prawnych do powołania kuratora spadku i na dzień rozpoznania przez sąd wniosku banku w tej sprawie nie zostało wydane postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub nie został zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia. W takiej sytuacji kurator działa w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich spadkobierców, również tych znanych oraz tych, co do których nie ma sporu, że są uprawnieni do dziedziczenia. Kurator ustanawiany jest na wniosek banku przez sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości. Działanie kuratora nie kończy się jednak z chwilą przeniesienia na bank własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub użytkowania wieczystego, stanowiących zabezpieczenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Dzieje się tak, dlatego że jego zadaniem jest również dopilnowanie prawidłowości rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator może pozywać i być pozywany. Kurator może podejmować czynności do dnia uprawomocnienia się

postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia po kredytobiorcy, a koszty działania kuratora ponosi bank. W przypadku gdy powołany zostanie kurator spadku, po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy, bank może wystąpić do sądu spadku z wnioskiem o upoważnienie kuratora spadku do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub użytkowania wieczystego, stanowiących zabezpieczenie hipoteczne i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. Z chwilą zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego, wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

Zgodnie z przepisami ustawy, w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank w uzgodnieniu z osobą, z którą zawarł tę umowę, zleca rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości. Nie później niż w ciągu 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego bank zwraca spadkobiercom, wykonawcy testamentu, jeżeli został powołany lub osobie trzeciej, na którą zostały przeniesione własność nieruchomości lub prawo stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, albo też składa do depozytu sądowego kwotę pieniężną, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową, określoną przez rzeczoznawcę, a całkowitą kwotą do zapłaty. W sytuacji, gdy wierzytelność banku jest wyższa od wartości rynkowej, bank zawiadamia

o tym osoby, z którymi zawarł umowę przeniesienia własności.

Podkreślić należy przy tym, że odpowiedzialność kredytobiorcy, jak również jego spadkobierców, ograniczona jest do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu, stanowiących zabezpieczenie hipoteczne umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Jedynie w wyjątkowych sytuacjach bank może zażądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców. Dzieje się tak, gdy kredytobiorca lub jego spadkobiercy przenieśli na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego bez zgody banku, wbrew postanowieniom umowy, a także jeżeli wartość nieruchomości lub lokalu uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę czy jego spadkobierców. Bank może żądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców w dwóch przypadkach:

1. gdy zaspokojenie z tej nieruchomości lub tego prawa jest niemożliwe, lub jest możliwe jedynie częściowo;
2. do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość tej nieruchomości lub tego lokalu, lub w wysokości, stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą uzyskaną z egzekucji a całkowitą kwotą do zapłaty.

Wprowadzenie, na zasadzie wyjątku, nieograniczonej odpowiedzialności osobistej kredytobiorcy oraz jego spadkobierców ma na celu – jak należy sądzić – stworzenie mechanizmu skłaniającego kredytobiorcę (względnie jego spadkobierców) do poprawnego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Umowa dożywocia

2.1. Zagadnienia ogólne

Umowa dożywocia jest tzw. umową nazwaną i regulowana jest przepisami Kodeksu cywilnego (art. 908-916). Umieszczenie umowy dożywocia w tytule XXXIV księgi trzeciej zobowiązań (pobodnie jak umowy renty) wskazuje na alimentacyjny jej charakter. Przepisy dożywocia wykorzystywane były przede wszystkim odnośnie nieruchomości rolnych. Przy tym umowa ta znajduje zastosowanie wobec wszystkich nieruchomości, nie tylko rolnych.

Formułując definicję umowy dożywocia, należy wskazać, że przez nią właściciel nieruchomości zobowiązuje się przenieść jej własność na nabywcę, w zamian za co nabywca zobowiązuje się zapewnić zbywcy lub osobie mu bliskiej dożywnie utrzymanie. Definicja taka zgodna jest z art. 908 § 1 i 3 Kodeksu cywilnego.

Przedmiotem zbycia może być, jak zostało zaznaczone, każda nieruchomość. Nie musi być to nieruchomość gruntowa, ale może być też budynek czy lokal. Przedmiotem zbycia w ten sposób może być nie tylko cała nieruchomość, ale

również udział we współwłasności nieruchomości. Co więcej dodatkowo, umową dożywocia mogą być objęte również ruchomości, np. wyposażenie nieruchomości. Dzieje się tak, gdyż określenie przedmiotu umowy pozostawione zostało stronom. Nie może natomiast być przedmiotem umowy dożywocia spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, tak mieszkalnego jak i użytkowego. Dzieje się tak, gdyż art. 908 Kodeksu cywilnego przewiduje obowiązek ustanowienia w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Spółdzielcze prawo do lokalu nie może natomiast być traktowane jak prawo własności. Jest to bowiem ograniczone prawo rzeczowe.

Jak zostało zaznaczone, umowa dożywocia jest umową nazwaną i jej tzw. *essentialia negotii*, tj. istotne elementy zostały objęte przepisami ustawy (Kodeksu cywilnego). Umowę dożywocia traktujemy jako umowę zobowiązującą, względem której zastosowanie znajduje koncepcja podwójnego skutku zobowiązująco-rozporządzającego. Poprzez umowę zbywca zobowiązuje się do przeniesienia własności nieruchomości. Zobowiązanie to, i to bez potrzeby dokonywania jakichkolwiek odrębnych czynności mających charakter rozporządzający, powoduje bowiem skutek praworzeczowy – przeniesienie własności nieruchomości. Przeniesienie nie nastąpi jednak w sytuacji, w której strony tak postanowią albo gdy zastrzegą one termin czy warunek. Podobnie jak w przypadku sprzedaży, zbywca nieruchomości zobowiązuje się do wydania nieruchomości. Z chwilą zawarcia umowy, przechodzą również na nabywcę nieruchomości wszelkie korzyści i ciężary związane z nieruchomością oraz ryzyko jej uszkodzenia lub zniszczenia. Zbywca ponosi także odpowiedzialność z tytułu wad fizycznych i prawnych nieruchomości. Natomiast nabywca nieruchomości zobowiązany

jest do zapewnienia zbywcy lub bliskim mu osobom dożywnotniego utrzymania. Ze względu na to, że obowiązek świadczenia pojawia się u każdej ze stron, umowa dożywnotcia jest umową dwustronnie zobowiązującą. Jednocześnie należy uznać, że świadczenia stron mają charakter wzajemny, przy czym decydujące znaczenie miał będzie miernik subiektywny stron, nie zaś rzeczywista wartość świadczeń w obrocie. Jest to również umowa przysparzająca, prowadzi bowiem do dokonania przysporzenia w majątku innej osoby (nabywcy), czyli do powiększenia jej aktywów (nabycia prawa własności nieruchomości). Dodatkowo umowa dożywnotcia określana jest jako umowa konsensualna, gdyż do jej zawarcia konieczne jest złożenie co najmniej dwóch zgodnych oświadczeń woli. Przeniesienie władztwa nad nieruchomością stanowi w tym wypadku wykonanie obowiązku umownego. Wreszcie jest to każdorazowo umowa losowa, ze względu na uzależnienie ciężaru świadczeń przypadających na nabywcę nieruchomości od niedającej się z góry określić długości życia zbywcy nieruchomości. W przypadku umów losowych bowiem, wielkość świadczenia zależna jest w mniejszym lub większym stopniu od przypadku, czyli zdarzenia niepewnego.

Prawo dożywnotcia ma charakter ściśle osobisty. Wyraża się to zaś w tym, że gaśnie ono wskutek śmierci dożywnotnika, a gdy zostało ustanowione na rzecz kilku osób, to ulega odpowiedniemu zmniejszeniu w razie śmierci którejś z tych osób. Osobisty charakter tego prawa wyraża się także w tym, że jest ono niezbywalne i tym samym nie podlega egzekucji oraz nie może być przedmiotem zastawu. Zakaz zbywania obejmuje zarówno prawo dożywnotcia w całości, jak i poszczególne roszczenia wynikające z tego prawa w przyszłości, co uzasadnione jest alimentacyjną funkcją dożywnotcia.

2.2. Zawarcie umowy

Treść prawa dożywocia określana jest co do zasady przez treść umowy. Postanowienia umowy są w takim przypadku wiążące nie tylko dla stron umowy, czyli zbywcy i nabywcy nieruchomości, ale także dla osoby bliskiej zbywcy, jeżeli dożywocie zostało dla niej zastrzeżone. Zakres obowiązków leżących po stronie nabywcy nieruchomości, dotyczących utrzymania zbywcy i ewentualnie jego bliskich, powinien sięgać tak daleko, by nie musiały one dodatkowo poszukiwać środków utrzymania gdzie indziej. Umowa powinna określać rodzaj i wielkość świadczeń, a w miarę możliwości regulować także zakres zmian (w razie wygaśnięcia prawa dożywocia w stosunku do jednego z dożywotników). W przypadku braku zastosowania odmiennych postanowień w treści umowy, nabywca nieruchomości zobowiązany jest do świadczeń określonych w art. 908 § 1 k.c. Obciążenia nieruchomości użytkowaniem, którego wykonanie jest ograniczone do części nieruchomości służebnością mieszkania czy służebnością osobistą, nabywca mógłby dokonać jedynie w drodze zmiany umowy. Obciążenia takie nie mieszczą się w zakresie zobowiązania nabywcy do zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania, przewidzianego w art. 908 § 1 k.c.

Stronami umowy dożywocia są zbywca oraz nabywca nieruchomości. Zbywcą nieruchomości (uprawnionym, dożywotnikiem), w myśl powołanej regulacji, może być jedynie osoba fizyczna. Wyłącznie bowiem do osoby fizycznej mogą odnosić się postanowienia dotyczące dożywotniego utrzymania i stosunku bliskości. Dzieje się tak, gdyż z samej treści umowy zbywcę należy przyjąć jako domownika i zapewnić mu utrzymanie. Ponadto dożywocie zbywca może zastrzec dla siebie albo dla siebie oraz bliskich mu osób, albo

wyłącznie na rzecz osób mu bliskich. Wobec możliwości zastrzeżenia dożywocia na rzecz osób innych niż zbywca nieruchomości, należy wyraźnie podkreślić, że określenie „uprawniony” bądź „dożywotnik” nie zawsze oznacza zbywcę nieruchomości i zależne będzie w każdym przypadku od postanowień umowy, określających osobę, na rzecz której dożywocie zostało ustanowione. Przy tym jedynie zbywca nieruchomości jest stroną umowy, niezależnie od tego, czy jest jednocześnie uprawnionym, czy nie.

Z powodu braku ustawowej definicji osoby bliskiej należy przyjąć, że pojęcie to obejmuje nie tylko członków rodziny zbywcy, ale także osoby niezwiązane z nim żadnymi więzami rodzinnymi, np. konkubina, nieprzysposobieni wychowankowie. Wyłącznym ograniczeniem dla tak zakreślonego kręgu jest istnienie stosunku bliskości pomiędzy zbywcą nieruchomości a osobą, na rzecz której zastrzeżone zostało dożywocie. Tym samym ani osoba prawna, ani podmiot ustawowy nie mogą wystąpić w charakterze domownika i względem takich podmiotów nie funkcjonuje pojęcie osoby bliskiej.

Kodeks cywilny nie przewiduje natomiast żadnych podmiotowych ograniczeń co do nabywców nieruchomości, tj. zobowiązanych. Dożywocie jest zasadniczo umową, w której nabywcą jest najczęściej osoba fizyczna. Dopuszcza się jednakże możliwość występowania po tej stronie także osób prawnych oraz podmiotów ustawowych. Tak to, kim jest nabywca nie ma znaczenia z punktu widzenia określenia zakresu i rodzaju świadczeń należnych dożywotnikowi. Prawo własności może być również przenoszone nie na jedną osobę, ale kilka, jak np. małżeństwo. W takim przypadku ponoszą one odpowiedzialność solidarną.

Zawarcie umowy dożywocia następuje w wyniku złożenia zgodnych oświadczeń woli przez strony biorące udział w zaciągającym zobowiązaniu. Przy tym, istotne znaczenie ma przepis art. 910 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym przeniesienie własności nieruchomości (udziału we współwłasności, użytkowania wieczystego) na podstawie umowy dożywocia następuje zawsze z równoczesnym obciążeniem tej nieruchomości prawem dożywocia. Strony umowy nie mogą w tym zakresie postanowić inaczej. Nie mogą np. zamieścić postanowienia, że do obciążenia nieruchomości tym prawem dojdzie dopiero po jego ujawnieniu w księdze wieczystej. Z mocy ustawy do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o ograniczonych prawach rzeczowych.

Umowa dożywocia wywołuje skutki nie tylko wobec stron i bliskich zbywcy, na rzecz których prawo dożywocia zostało ustanowione, ale wobec wszystkich innych osób. Są to tzw. skutki *erga omnes* (łac. pomiędzy wszystkimi). Co prawda prawo dożywocia powstaje z chwilą przeniesienia własności, dopuszczalne jednakże wydaje się dowolne ustalenie terminu spełniania świadczeń przez nabywcę z tytułu umowy dożywocia. Ustawa nie uzależnia bowiem skuteczności umowy od faktycznego spełniania świadczeń na rzecz dożywotnika. Tym samym możliwe staje się ustalenie początkowej daty spełniania wszystkich, czy też tylko określonych świadczeń, w pewnym czasie po zawarciu umowy lub też uzależnienie zakresu, rozmiaru czy rodzaju niektórych świadczeń od zajścia pewnego zdarzenia, np. wypadku z uszczerbkiem na zdrowiu uprawnionego, osiągnięcia określonego wieku itd.

Umowa dożywocia jest zawsze czynnością prawną konsensualną, bowiem przeniesienie własności nieruchomości dokonuje się przez zawarcie umowy konsensualnej.

Ze względu na to, że na jej podstawie dochodzi do przeniesienia własności nieruchomości, musi ona zostać sporządzona w formie aktu notarialnego. W innym przypadku zastosowana będzie bowiem sankcja nieważności. Prawo dożywocia może być ujawnione w księdze wieczystej. Uzyskuje ono wówczas skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, ujawnienie tego prawa nie jest jednak konieczne dla powstania tego prawa.

Jako, że istotą dożywocia jest właściwe wykonywanie obowiązku poprzez osobisty kontakt określonych stron - a w istocie nabywcy i osoby, która wskazana została jako dożywotnik - ustawodawca przewidział dwa przypadki, w których możliwa jest zmiana treści stosunku prawnego:

- gdy z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej styczności ze sobą (art. 913 k.c.);
- w razie zbycia osobie trzeciej nieruchomości otrzymanej na podstawie umowy o dożywocie (art. 914 k.c.).

W pierwszym ze wskazanych przypadków zmiany zażądać może każda ze stron. Natomiast w przypadku drugim żądanie przysługuje tylko dożywotnikowi. Nabywca nieruchomości powinien bowiem liczyć się z obowiązkiem wykonania dożywocia, podczas gdy dożywotnik może nie życzyć sobie utrzymywania bliskiego kontaktu osobistego z dalszym nabywcą nieruchomości, na którego wybór nie miał wpływu. Zmiana ta polega na zastąpieniu uprawnień objętych treścią dożywocia przez dożywotnią rentę. Celem takich regulacji jest ustanowienie takich świadczeń w miejsce dożywocia, które pełniłyby podobną funkcję, nie wymagając przy tym utrzymywania bezpośrednich kontaktów

przez strony. Jeżeli żądanie zmiany treści stosunku prawnego uzasadnione jest niewłaściwym układem stosunków między stronami, wówczas zamianie podlegać mogą wszystkie, bądź niektóre tylko uprawnienia. Tym samym decyzja o zakresie zmiany zależy od decyzji sądu. Ten zaś, przy rozstrzyganiu, musi uwzględnić interes obu stron, w szczególności rodzaj świadczeń oraz tło i charakter nieporozumienia. Natomiast w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby trzeciej zamianie na rentę podlega prawo dożywocia w całości.

Jeżeli chodzi o wysokość renty, to powinna ona odpowiadać wartości uprawnień, w zamian których jest zasądzana. Przy zamianie tylko niektórych uprawnień na rentę, uprawnienia te powinny być wyraźnie określone w orzeczeniu sądowym. Renta ma charakter ekwiwalentu i powinna być obliczana według wartości uprawnień wynikających z umowy dożywocia. Oznacza to, że zamiana dożywocia na rentę nie ma charakteru sankcji majątkowej i dlatego bez znaczenia pozostają okoliczności, która strona spowodowała lub zawiñła stan wzajemnego napięcia, które uniemożliwiły stronom pozostawanie w bezpośredniej styczności.

Zamiany dożywocia lub uprawnień wchodzących w jego skład na rentę dokonuje sąd, w wyroku mającym charakter orzeczenia konstytutywnego. Orzeczenie takie nie powoduje wygaśnięcia stosunku dożywocia, a jedynie zmianę jego treści w wyznaczonym przez sąd zakresie.

Kodeks cywilny reguluje również sytuację śmierci jednej lub kilku osób - uprawnionych do dożywocia - w odniesieniu do zakresu tego prawa, również obciążenia nim właściciela nieruchomości. Przepis art. 911 Kodeksu cywilnego wprowadza zasadę, że w takiej sytuacji prawo dożywocia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu. Norma ta nie jest jednak bezwzględnie wiążąca i można ją zmodyfikować w umowie. Użyty

w przywołanym przepisie zwrot „odpowiednie zmniejszenie” w odniesieniu do zmniejszenia zakresu prawa dożywocia jest zwrotem niedookreślonym. Co do zasady, należy go zatem odnosić do okoliczności wyznaczonych przez dotychczasowe potrzeby zmarłego, zaspokajane w ramach umowy dożywocia; nie zaś potrzeby pozostałych uprawnionych.

Umowa dożywocia wygasa z chwilą śmierci uprawnionego, jak też w przypadku przejścia na dożywotnika własności nieruchomości obciążonej dożywociem, np. w drodze spadkobrania. Natomiast w sposób szczególny wygasnąć może w razie jej rozwiązania przez sąd. Uprawnienie do żądania rozwiązania umowy przysługuje nabywcy nieruchomości zobowiązanemu do świadczeń oraz dożywotnikowi, ale tylko temu, który jest zbywcą nieruchomości. Z żądaniem takim nie może skutecznie wystąpić dożywotnik niebędący zbywcą nieruchomości, czyli osoba trzecia, na rzecz której zastrzeżono prawo dożywocia. Zasadniczą przesłanką rozwiązania stosunku dożywocia jest niewłaściwy układ stosunków, uniemożliwiający bezpośrednią styczność stron. Przy czym pamiętać należy, że umowa może zostać rozwiązana jedynie w sytuacjach wyjątkowych. Ocena, czy zachodzi wyjątkowość przewidziana w tym przepisie, należeć będzie zawsze do sądu rozpoznającego sprawę o rozwiązanie dożywocia, który za każdym razem powinien brać pod uwagę interesy obu stron, w tym także ekonomiczne.

Orzeczenie o rozwiązaniu umowy dożywocia może zapaść tylko z uwzględnieniem powództwa zawierającego takie żądanie – nie może więc zapaść wbrew woli powoda, a na żądanie pozwanego zobowiązanego do świadczeń. W przypadku wydania wyroku rozwiązującego umowę dożywocia, dochodzi do przejścia własności nieruchomości z powrotem na zbywcę oraz do wygaśnięcia prawa dożywocia. Wyrok,

który rozwiązuje umowę, wywołuje skutki jedynie na przyszłość. Wobec tego nieruchomości powinna być zwrócona w takim stanie, w jakim znajdowała się w chwili rozwiązania umowy, czyli w dacie uprawomocnienia się wyroku rozwiązującego umowę dożywocia. Natomiast już po rozwiązaniu umowy nabywca może dochodzić od dożywotnika zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości, w czasie gdy był jej właścicielem, jako zwrotu korzyści. Równocześnie dożywotnikowi nie przysługuje ani roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez nabywcę z nieruchomości w tym czasie, ani też roszczenie o zwrot pożytków.

Kodeks cywilny przewiduje również możliwość uznania umowy dożywocia za bezskuteczną. Jeżeli wskutek zawarcia umowy o dożywocie dożywotnik stał się niewypłacalny, osoba, wobec której ciąży na dożywotniku ustawowy obowiązek alimentacyjny, może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej. Z tego typu żądaniem uprawniony może wystąpić bez względu na to, czy dożywotnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a także bez względu na czas zawarcia umowy. Jednakże z żądaniem takim nie można wystąpić po upływie pięciu lat od daty zawarcia umowy.

2.3. Wykonanie umowy

Strony umowy powinny wykonać ją zgodnie z jej treścią. Jeżeli prawo dożywocia zostało ustalone na rzecz kilku osób, w razie śmierci jednego ze współuprawnionych dożywotników prawo to ulega odpowiedniemu zmniejszeniu. Oznacza to, że obowiązki obciążonego ulegną proporcjonalnemu zmniejszeniu. Przy tym podkreślić należy, że możliwość redukcji świadczeń ocenia się, biorąc pod uwagę ich charakter,

np. mogą ulec redukcji świadczenia pieniężne lub też w zakresie dostarczania środków żywności, trudno natomiast byłoby sobie wyobrazić redukcję świadczeń w zakresie służebności mieszkania, ustanowionej na rzecz kilku osób. Ponadto, zmniejszenie rozmiaru świadczeń należnych kilku dożywotnikom - w razie śmierci jednego z nich - nie nastąpi, jeżeli strony w umowie postanowiły inaczej, tj. zastrzegły świadczenia w ustalonej wysokości, bez względu na liczbę osób uprawnionych.

Jak już zostało powiedziane, umowa dożywocia zobowiązuje zbywcę do przeniesienia własności nieruchomości. Zobowiązanie to powoduje równocześnie skutek prawnorzeczowy, tj. przeniesienie własności nieruchomości. Jednakże skutek rzeczowy nie następuje, gdy strony tak postanowią lub gdy zastrzegły termin czy warunek. W tego typu przypadkach, dopiero po dokonaniu czynności rozporządzającej, aktualizują się uprawnienia i obowiązki określone w umowie. Zbywca nieruchomości zobowiązany jest, podobnie jak sprzedawca rzeczy, do wydania nieruchomości. W tym momencie na nabywcę przechodzą korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowego uszkodzenia nieruchomości. Zbywca ponosi odpowiedzialność z tytułu wad fizycznych i prawnych nieruchomości. Poza tym żadne inne obowiązki nie ciążą na dożywotniku względem nabywcy nieruchomości.

Zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, ekwiwalentem za przeniesienie własności jest dożywotnie utrzymanie. Regulacja ta wskazuje na zakres uprawnień przysługujących zbywcy nieruchomości, stanowiących konsekwencję zawarcia umowy dożywocia. Prawa dożywotnika pozostają jednocześnie w ścisłym związku z obowiązkami nabywcy, stanowiąc odpowiednik tych obowiązków. Dożywotnie

utrzymanie, przy braku odmiennych postanowień umownych, obejmuje: uprawnienia dożywotnika do przyjęcia go przez zobowiązanego jako domownika, uprawnienie do otrzymywania wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału oraz uprawnienie do otrzymywania odpowiedniej pomocy i pielęgnowania w chorobie, a także zabezpieczenie kosztów pogrzebu odpowiadającego miejscowym zwyczajom.

Pamiętać przy tym należy, że zbywca nieruchomości ma prawo zastrzeżenia dożywocia. Zastrzeżenie to może być dokonane nie tylko na jego własną rzecz, ale również na rzecz osób trzecich, pod warunkiem, że osoby te pozostają w stosunku bliskości z osobą zbywcy nieruchomości. Sytuacja taka dotyczyć może np. małżonka.

Uprawnienia dożywotnika są niezbywalne z uwagi na osobisty charakter tego prawa, ściśle związany z osobą dożywotnika i gasnący wraz z jego śmiercią. Funkcjonalnie prawo to ma zapewnić świadczenia ściśle określone podmiotowi. Oznacza to niemożliwość rozporządzania prawem na rzecz osób trzecich oraz składającymi się nań uprawnieniami. Ponadto prawo dożywocia nie podlega egzekucji i nie może być przedmiotem zastawu. Wyjątkowo, dożywotnikowi - jako jednemu z uprawnionych bądź wyłącznie uprawnionemu - przysługuje uprawnienie w zakresie żądania zastąpienia świadczeń objętych dożywociem, dożywotnim świadczeniem rentowym oraz rozwiązania dożywocia w interesie dożywotnika.

Odpowiednikami praw dożywotnika są obowiązki nabywcy nieruchomości. Ten zobowiązany jest do zapewnienia zbywcy czy też bliskim mu osobom dożywotniego utrzymania. Świadczenia przypadające dożywotnikowi z tego tytułu, zwykle w sposób szczegółowy, określa umowa dożywocia. Przy braku odpowiednich postanowień umownych,

nabywca powinien przyjąć dożywotnika jako domownika, dostarczyć mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Istotne przy tym jest to, że obowiązek dostarczenia dożywnikowi środków egzystencji w gotowej postaci wymagać będzie utrzymania bliskich stosunków osobistych między stronami. Ten węzeł, oparty zwykle na więzach rodzinnych, stanowi tak dalece cechę charakterystyczną dożywocia, że jego zerwanie uzasadnia zawsze zmianę treści tego stosunku prawnego, a niekiedy rozwiązanie umowy dożywocia.

Obowiązki nabywcy, a dokładniej treść tych obowiązków, kreuje zobowiązanie o charakterze trwałym. Obejmują one w szczególności obowiązek świadczeń o charakterze periodycznym. Umowa dożywocia stanowi zatem przyczynę dla zawarcia umów przenoszących własność rzeczy ruchomych, dostarczonych przez nabywcę nieruchomości dożywnikom w wykonaniu obowiązku ich utrzymania.

Nabywający nieruchomość na podstawie umowy dożywocia, jak każdy właściciel, może tą nieruchomością rozporządzać. W szczególności może tę nieruchomość obciążać ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz zbywać ją innym osobom. Równocześnie ustawodawca powiązał prawo dożywocia z nieruchomością zbytą na podstawie umowy dożywocia. Prawo dożywocia obciąża nieruchomość i do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych. Oznacza to, że dożywnik uzyskał dla swoich wierzytelności, wynikających z prawa dożywocia, zabezpieczenie rzeczowe, skuteczne erga omnes, tj. skuteczne wobec wszystkich, a nie tylko wobec stron umowy. W konsekwencji może on - od każdorazowego właściciela

obciążonej prawem dożywocia nieruchomości - żądać zniesienia egzekucji z tej nieruchomości celem zaspokojenia swej wierzytelności.

Odpowiedzialność stron umowy dożywocia realizowana jest na ogólnych zasadach zawartych w Kodeksie cywilnym. Realizowane są więc przepisy dotyczące odpowiedzialności z kontraktów. Ta zaś uruchamiana jest najczęściej w przypadku niewykonania obowiązków przez którąś ze stron. W każdym więc przypadku naruszenia obowiązków przez zobowiązanego, dożywotnik może poszukiwać ochrony na drodze sądowej i egzekwować należne mu świadczenia na drodze przymusu państwowego. W wyjątkowych przypadkach może też żądać zamiany dożywocia na dożywotnią rentę lub rozwiązania umowy, przy czym rozwiązanie umowy może żądać tylko dożywotnik będący zbywcą nieruchomości. Możliwość zamiany dożywocia na rentę lub rozwiązania umowy może mieć miejsce jedynie w razie nadzwyczajnej zmiany stosunków pomiędzy stronami. Zamiany prawa dożywocia na rentę może żądać każdy dożywotnik i nabywca nieruchomości, jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między uprawnionym i zobowiązanym takie stosunki, że nie można od nich wymagać, żeby pozostawali nadal w bezpośredniej ze sobą styczności. Sąd może zmienić wszystkie lub tylko niektóre uprawnienia dożywotnika na rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień. Zmiana prawa dożywocia na rentę następuje z mocy orzeczenia sądu, renta staje się wymagalna od chwili uprawomocnienia się stosownego orzeczenia. Rozwiązanie natomiast umowy dożywocia przez sąd może nastąpić jedynie w sytuacjach wyjątkowych. Skutki prawne związane z rozwiązaniem umowy powstają z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia.

W razie zbycia nieruchomości nabywca ponosi osobistą

odpowiedzialność za wszystkie świadczenia objęte prawem dożywocia, z wyjątkiem tych, które stały się wymagalne w czasie, gdy nie był jeszcze właścicielem nieruchomości. Jeżeli nabywcami są współwłaściciele, odpowiadają oni wobec dożywotnika solidarnie. Przyjąć należy, że w razie zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem, nabywca wstępuje z mocy samego prawa w miejsce uprzedniego właściciela, będącego kontrahentem dożywotnika. Konstrukcja taka ma na celu ochronę dożywotnika, także względem dalszego nabywcy nieruchomości, dając tym samym gwarancję jego dobrego traktowania przez każdorazowego właściciela nieruchomości. Przepis to regulujący ma charakter bezwzględnie wiążący. Uruchamiane są nie tylko przy zbyciu ale również przejęciu nieruchomości przez zasiedzenie, zasiedzenie współwłasności czy też dział spadku.

3.1. Zagadnienia ogólne

Umowa renty uregulowana jest w art. 903–907 Kodeksu cywilnego. Jest traktowana jako samoistna i nazwana umową o funkcji alimentacyjnej. Alimentacyjny charakter świadczenia rentowego ulega osłabieniu w wypadkach, gdy renta ustanowiona została za wynagrodzeniem. Zawieranie umów o okresowe świadczenia renty, zarówno w pieniądzu, jak i rzeczach oznaczonych co do gatunku jako samoistnego źródła powstania prawa do tychże świadczeń jest obecnie znikome. Umowa renty nie jest popularna w Polsce, gdyż dużo częściej stosowane są umowy dożywocia, a w szczególności umowy ubezpieczenia, które spełniają tę samą funkcję społeczno-gospodarczą co renta.

3.2. Istota umowy

Poprzez zawarcie umowy renty jedna ze stron zobowiązuje się względem drugiej do określonych świadczeń okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku.

Istotą świadczenia jest tym samym zobowiązanie jednej strony do świadczeń, które mają charakter okresowy. Umowa renty charakteryzuje się trwałością stosunku łączącego strony. Umowa taka ma także charakter ściśle osobisty – tj. musi być wykonywana przez określone osoby.

Renta może mieć zarówno charakter odpłatny lub nieodpłatny. W pierwszym przypadku również i druga ze stron jest zobowiązana, a przedmiotem jej świadczenia niekoniecznie musi być pieniądz. Może być to bowiem także np. przeniesienie własności rzeczy. W takim wypadku umowa renty może zbliżyć się w skutkach do umowy dożywocia. W przypadku renty odpłatnej stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży. Jeśli zaś renta jest nieodpłatna, zastosowanie znajdują przepisy o darowiźnie.

Czas trwania umowy określany jest w niej samej – nie ma tu określonych ram narzucanych przez Kodeks cywilny. Strony mogą wskazać konkretny termin wygaśnięcia lub wskazać konkretne zdarzenie kończące stosunek zobowiązaniowy między stronami – tj. określić warunek. Najczęściej tego typu zdarzeniem jest śmierć jednej ze stron, która w naturalny sposób rozwiązuje umowę.

3.3. Forma i terminy

Umowa renty powinna być zawarta w formie pisemnej. Jest to o ile istotne, że w przypadku braku zawarcia umowy w tej formie, sąd nie może dopuścić dowodów ze świadków, którzy zaświadczyliby o zawarciu umowy oraz jej treści. Oznacza to, że forma pisemna w tym przypadku to forma przewidziana ad probationem, czyli dla celów dowodowych.

Gdy chodzi o terminy, to jeżeli nie oznaczono ich w umowie, rentę pieniężną należy płacić miesięcznie

z góry, natomiast rentę polegającą na świadczeniach w rzeczach, oznaczonych tylko co do gatunku, należy uiszczać w terminach wynikających z właściwości świadczenia i celu renty. Jeśli uprawniony dożył dnia płatności renty płatnej z góry, należy mu się całe świadczenie przypadające za dany okres. Renta płatna z dołu powinna być zapłacona za czas do dnia, w którym obowiązek ustał.

3.4. Prawa i obowiązki stron

Prawa i obowiązki stron umowy renty kształtują się odmiennie w zależności od rodzaju umowy. Inaczej wyglądają obowiązki i uprawnienia w przypadku, gdy umowa renty jest odpłatna, inaczej gdy jest nieodpłatna. W przypadku renty nieodpłatnej obowiązującym będzie tylko osoba zobowiązana do świadczeń wynikających z umowy renty. Musi on spełniać świadczenia w ustalonym terminie. Kiedy przekroczy termin spełnienia swojego świadczenia i dochodzi do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, będzie musiał naprawić wynikłą szkodę, ale tylko w przypadku, gdy ta szkoda została wyrządzona umyślnie lub wskutek rażącego niedbalstwa.

W przypadku, gdy renta została ustanowiona jako odpłatna, stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży. Jeśli jedna ze stron jest zobowiązana do przeniesienia własności rzeczy, będzie ona ponosić odpowiedzialność z tytułu rękojmi.

3.5. Zakończenie stosunku zobowiązaniowego

Jak już zostało zasygnalizowane renta może wygasnąć na kilka różnych sposobów. Wygasa ona przede wszystkim, gdy:

- upływie czas, na jaki strony zawarły umowę,
- uprawniony do renty umrze (co świadczy o osobistym charakterze tej umowy),
- rentę nieodpłatną można odwołać stosując przepisy o darowiźnie,
- w przypadku renty odpłatnej, jeśli strona zobowiązana popada w zwłokę co do świadczenia jednorazowego,
- druga strona (zobowiązana do świadczenia renty może odstąpić od umowy,
- w przypadku renty odpłatnej prawo odstąpienia przysługuje także uprawnionemu do renty, jeśli osoba zobowiązana do świadczenia renty nie spełnia wcale swojego zobowiązania.

3.6. Odpowiednie stosowanie przepisów o rencie

Kodeks cywilny przewiduje sytuację, w której przepisy o rencie stosowane są odpowiednio. Art. 907 kodeksu cywilnego przewiduje, że przepisy o rencie stosuje się przy braku przepisów szczególnych, także gdy renta wynika ze źródeł pozaumownych. Źródłem dla tego typu zobowiązania może być np. testament. Możliwe jest również stosowanie odpowiednio przepisów o rencie w przypadku zobowiązań wynikających z kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Natomiast, gdy obowiązek płacenia renty wynika z ustawy, każda ze stron może w razie zmiany stosunków żądać zmiany wysokości lub czasu trwania renty, chociażby wysokość renty i czas jej trwania były ustalone w orzeczeniu sądowym lub w umowie.

Bibliografia

Akty normatywne

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 z późn. zm.
2. Ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, Dz.U. 2014 poz. 1585

Literatura

1. R. Czerniawski, *Odwrócona hipoteka poradnik dla osób starszych*, Warszawa 2014.
2. *Renta w prawie polskim*, red. M. Derła, Wrocław 2016.
3. Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania - część szczegółowa*, Warszawa 2017.

Załącznik 1:
Ustawa o odwróconej hipotece

USTAWA

z dnia 23 października 2014 r.

o odwróconym kredycie hipotecznym

Rozdział 1
Przepisy ogólne

Art. 1. Ustawa określa zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki stron oraz zasady rozliczenia zobowiązań z niej wynikających.

Art. 2. 1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

1. całkowita kwota do zapłaty – sumę wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, odsetek oraz

- innych kosztów niezapłaconych przez kredytobiorcę przed spłatą kredytu, należnych do dnia spłaty;
2. inne koszty – koszty, inne niż odsetki, które kredytobiorca jest zobowiązany ponieść w związku z umową odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności prowizje i inne opłaty.
2. 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 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 1376, z późn. zm.2)).

Art. 3. W sprawach związanych z umową odwróconego kredytu hipotecznego nie stosuje się art. 69 ust. 1 i 2, art. 70, art. 74–75a, art. 76a, art. 77, art. 78 oraz art. 78a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

Art. 4. 1. Przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami.

2. Kredytobiorcą może być osoba fizyczna, która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym

własnościowym prawie do lokalu lub w prawie użytkowania wieczystego.

Art. 5. 1. Wierzytelność banku wynikająca z umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być zabezpieczona wyłącznie przez:

1. ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub prawie, o którym mowa w art. 4 ust. 2, oraz
 2. ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2.
2. Podstawą wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, do księgi wieczystej jest oświadczenie banku o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego spełniające wymagania, o których mowa w art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.
- 3, Bank nie może uzależniać zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia innych umów, z wyjątkiem umowy ubezpieczenia od zdarzeń losowych nieruchomości lub lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Art. 6. 1. Podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest wartość rynkowa:

1. nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której kredytobiorcy przysługuje prawo użytkowania wieczystego lub
 2. lokalu, do którego kredytobiorcy przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
- na których kredytobiorca ustanowi zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

2. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518, z późn. zm.³⁾).

Art. 7. 1. Wypłata kwoty odwróconego kredytu hipotecznego następuje jednorazowo albo w ratach, przez okres i w wysokości określonych w umowie odwróconego kredytu hipotecznego, nie dłużej jednak niż do dnia śmierci kredytobiorcy.

2. Jeżeli umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, w przypadku śmierci jednego z kredytobiorców prawo do wypłaty rat odwróconego kredytu hipotecznego przysługujących zmarłemu kredytobiorcy przysługuje tym z żyjących kredytobiorców, którzy nabyli po zmarłym udział we własności nieruchomości lub w prawie, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, proporcjonalnie do wysokości nabytego przez nich udziału.

Rozdział 2

Zasady i tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 8. 1. Bank, w terminie nie krótszym niż 14 dni przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dostarcza kredytobiorcy, według jego wyboru, w postaci papierowej lub elektronicznej, formularz informacyjny zawierający informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego. Termin, o którym mowa w zdaniu pierwszym, może być skrócony na żądanie kredytobiorcy.

Formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 i 827).

2. W formularzu informacyjnym bank wskazuje:
 1. dane identyfikacyjne banku;
 2. kwotę odwróconego kredytu hipotecznego, sposób jej ustalenia, w tym stosunek tej kwoty do wartości nieruchomości będącej własnością kredytobiorcy lub do której przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego, lub lokalu, do którego przysługuje kredytobiorcy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 3. termin i sposób wypłaty odwróconego kredytu hipotecznego;
 4. sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany;
 5. wysokość i sposób płatności innych kosztów, w tym:
 - a) prowizji,
 - b) opłaty za przygotowanie i rozpatrzenie wniosku kredytowego,
 - c) kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2,
 - d) kosztu monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2
– oraz sposób ich rozliczania;
 6. stronę umowy odwróconego kredytu hipotecznego zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2, oraz kosztu monitorowania ich wartości;

7. częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w pkt 2;
 8. sposób zabezpieczenia wierzytelności banku;
 9. prawa i obowiązki kredytobiorcy;
 10. zasady rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego;
 11. informację, że formularz informacyjny nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;
 12. inne informacje niezbędne do podjęcia przez kredytobiorcę decyzji o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego.
3. Kwoty, o których mowa w ust. 2 pkt 2, 4 i 5, mogą mieć charakter szacunkowy.
 4. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza informacyjnego, uwzględniając konieczność prawidłowego zapoznania się przez kredytobiorcę ze szczegółowymi warunkami udzielania i rozliczania odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 9. 1. Bank, przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1.

2. Kredytobiorca jest obowiązany do przedstawienia, na żądanie banku, dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny, o której mowa w ust. 1.

Art. 10. 1. Umowę odwróconego kredytu hipotecznego zawiera się w formie pisemnej.

-
2. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego określa w szczególności:
 1. strony umowy;
 2. kwotę odwróconego kredytu hipotecznego;
 3. rynkową wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;
 4. stosunek kwoty odwróconego kredytu hipotecznego do rynkowej wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;
 5. termin, wysokość i sposób wypłaty kwoty odwróconego kredytu hipotecznego;
 6. sposób zabezpieczenia wierzytelności banku;
 7. stronę umowy zobowiązaną do poniesienia kosztu wyceny nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, oraz kosztu monitorowania ich wartości;
 8. sposób ustalenia wysokości oprocentowania, wysokość oprocentowania i warunki jego zmiany;
 9. wysokość i sposób płatności innych kosztów, w tym kosztu wykonywania przez bank upoważnienia, kosztu monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, jeżeli umowa je przewiduje, oraz warunki, na jakich koszty te mogą ulegać zmianie;
 10. obowiązki kredytobiorcy, o których mowa w art. 16 ust. 1, oraz skutki ich niewykonywania przez kredytobiorcę, w szczególności prawo do żądania przez bank udzielenia mu upoważnienia do wykonania tych obowiązków;
 11. częstotliwość i sposób monitorowania wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1;

12. prawa kredytobiorcy, w tym prawo do odstąpienia od umowy wraz z określeniem wysokości odsetek za okres do upływu terminu określonego w art. 12 ust. 1, prawo do przedterminowej spłaty odwróconego kredytu hipotecznego oraz uprawnienia, o których mowa w art. 15;
 13. warunki wypowiedzenia umowy;
 14. zasady i termin rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
 15. osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy.
3. Do umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank dołącza wzór oświadczenia o odstąpieniu od umowy zawierający w szczególności adres, pod który należy je złożyć.
 4. Zmiana umowy odwróconego kredytu hipotecznego w zakresie wskazania osoby do kontaktu po śmierci kredytobiorcy jest bezpłatna.

Art. 11. W umowie odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca może zobowiązać się do niezbywania własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku. Przepisu art. 72 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 707, z późn. zm.) nie stosuje się.

Rozdział 3

Prawa i obowiązki stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 12. 1. Kredytobiorca może bez podania przyczyny odstąpić od umowy odwróconego kredytu hipotecznego,

w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. Termin do odstąpienia uważa się za zachowany, jeżeli kredytobiorca przed jego upływem złoży, pod wskazany przez kredytodawcę adres lub nada w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529), oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

2. Kredytobiorca nie ponosi kosztów związanych z odstąpieniem od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, z wyjątkiem niepodlegających zwrotowi opłat lub ich części poniesionych przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów.
3. Kredytobiorca zwraca bankowi wypłaconą kwotę odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami należnymi do dnia odstąpienia od umowy odwróconego kredytu hipotecznego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
4. Dniem spłaty odwróconego kredytu hipotecznego jest dzień złożenia dyspozycji przekazania bankowi środków pieniężnych w kwocie, o której mowa w ust. 3.
5. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może stanowić, że wypłata środków pieniężnych nastąpi po upływie terminu do odstąpienia od umowy.

Art. 13. 1. Kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części.

2. W przypadku spłaty przez kredytobiorcę całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części bank nie pobiera prowizji.
3. Bank nie może uzależnić spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części od uprzedniego poinformowania go o tym przez kredytobiorcę.

4. Spłata części całkowitej kwoty do zapłaty nie wstrzymuje wypłaty rat niewykorzystanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, chyba że strony postanowiły inaczej.
5. W przypadku spłaty całkowitej kwoty do zapłaty bank jest zobowiązany do potwierdzenia rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w terminie 14 dni od dnia dokonania tej spłaty.

Art. 14. Kredytobiorca może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego w każdym czasie, z zachowaniem terminu 30-dniowego.

Art. 15. W przypadku gdy bank nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 8, lub sporządza umowę odwróconego kredytu hipotecznego niezgodnie z wymogami, o których mowa w art. 10, kredytobiorca, po złożeniu bankowi pisemnego oświadczenia, może:

1. żądać od banku zapłaty dziesiątej części odsetek i innych kosztów należnych od wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego albo
2. wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego i spłacić całkowitą kwotę do zapłaty bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów.

Art. 16. 1. W okresie trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca jest zobowiązany w odniesieniu do nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1:

1. posiadać ubezpieczenie tej nieruchomości lub tego lokalu od zdarzeń losowych, jeżeli jest wymagane przez bank;
 2. utrzymywać tę nieruchomość lub ten lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności dokonywać bieżących napraw i remontów;
 3. terminowo uiszczać podatki i obowiązkowe opłaty związane z korzystaniem z tej nieruchomości lub tego lokalu.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bank wzywa kredytobiorcę do jego dopełnienia, wyznaczając termin nie krótszy niż 60 dni.
3. Termin, o którym mowa w ust. 2, wyznacza się z uwzględnieniem rodzaju niewykonanego obowiązku i możliwości jego wykonania przez kredytobiorcę.
4. W przypadku niewykonania przez kredytobiorcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1, w wyznaczonym terminie, bank żąda od kredytobiorcy udzielenia mu upoważnienia do wykonania tego obowiązku w imieniu kredytobiorcy.

Art. 17. 1. Bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, wyłącznie jeżeli:

1. została wszczęta egzekucja z nieruchomości lub z prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, przez innego niż ten bank wierzyciela, przy czym o istnieniu tej wierzytelności bank nie wiedział w dniu zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, lub

2. kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku, w przypadku gdy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego strony zastrzegły obowiązek niezbywania własności tej nieruchomości lub tego prawa bez zgody banku, lub
3. wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę uległa istotnemu zmniejszeniu, lub
4. kredytobiorca odmówił udzielenia bankowi upoważnienia w przypadku, o którym mowa w art. 16 ust. 4.

2, Okres wypowiedzenia przez bank umowy odwróconego kredytu hipotecznego wynosi 30 dni.

Art. 18. W przypadku wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego z przyczyn, o których mowa w art. 17 ust. 1:

1. pkt 1 lub 2 – bank wstrzymuje wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego;
2. pkt 3 lub 4 – bank może wstrzymać wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 19. 1. Bank jest obowiązany ustalić zasady zarządzania ryzykiem długowieczności.

2, Jeżeli suma wierzytelności banku z tytułu zawartych umów odwróconego kredytu hipotecznego przekracza 5% odpowiednio funduszy własnych lub funduszy odziału, do czynności szacowania ryzyka długowieczności

bank powołuje aktuarium, o którym mowa w art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Dz. U. poz. 1844).

Rozdział 4

Rozliczenie odwróconego kredytu hipotecznego

Art. 20. 1. Całkowita kwota do zapłaty staje się wymagalna z upływem:

1. okresu wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
2. roku od dnia śmierci kredytobiorcy.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 7 ust. 2, całkowita kwota do zapłaty staje się wymagalna z upływem roku od dnia śmierci ostatniego z kredytobiorców.

Art. 21. 1. Spadkobiercy, w terminie 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców, mogą dokonać spłaty całkowitej kwoty do zapłaty.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, wygasa.

Art. 22. Z dniem wymagalności całkowitej kwoty do zapłaty wymagalne staje się roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 23. Bank nalicza odsetki oraz inne koszty do dnia spłaty całkowitej kwoty do zapłaty albo przeniesienia na niego własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

- Art. 24.** 1. Kredytobiorca albo jego spadkobiercy ponoszą wobec banku odpowiedzialność do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1. Bank może żądać zaspokojenia wyłącznie z nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.
2. Jeżeli kredytobiorca lub jego spadkobiercy przenieśli na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bez zgody banku, w przypadku, o którym mowa w art. 11, lub jeżeli wartość nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców, bank może żądać zaspokojenia także z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców:
1. w przypadku gdy zaspokojenie z tej nieruchomości lub tego prawa jest niemożliwe lub jest możliwe jedynie częściowo oraz
 2. do wysokości kwoty, o jaką została zmniejszona wartość tej nieruchomości lub tego lokalu lub w wysokości różnicy pomiędzy kwotą uzyskaną z egzekucji a całkowitą kwotą do zapłaty.

Art. 25. 1. Bank niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy zamieszcza na swojej stronie internetowej ogłoszenie zawierające:

1. imię i nazwisko kredytobiorcy;
 2. informację o zawarciu z kredytobiorcą umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
 3. informację o możliwości dokonania przez spadkobierców kredytobiorcy rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego;
 4. termin wyznaczony do rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego.
2. Informacje, o których mowa w ust. 1, bank przekazuje, na piśmie, także osobom do kontaktu po śmierci kredytobiorcy, wskazanym w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.
3. Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może, na wniosek kredytobiorcy, przewidywać publikację informacji, o których mowa w ust. 1, w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

Art. 26. 1. W przypadku, o którym mowa w art. 20 ust. 1 pkt 2, oraz pod warunkiem że nie zachodzą przesłanki ustanowienia kuratora spadku, bank może wystąpić do sądu o ustanowienie kuratora.

2. Sąd upoważnia kuratora do przeniesienia na bank własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator może pozywać lub być pozywany.

3. Kurator podejmuje czynności do dnia uprawomocnienia się postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku albo zarejestrowania aktu poświadczenia dziedziczenia po kredytobiorcy.
4. Koszty działania kuratora ponosi bank.
5. Do przeniesienia przez kuratora własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, na rzecz banku nie stosuje się art. 19 ust. 6 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768, z późn. zm.6)).

Art. 27. Umowę o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank zawiera:

1. ze spadkobiercami kredytobiorcy;
2. z wykonawcą testamentu, jeżeli został powołany;
3. z kuratorem spadku, jeżeli został ustanowiony, a spadkobiercy nie uzyskali jeszcze stwierdzenia nabycia spadku albo poświadczenia dziedziczenia;
4. z kuratorem, jeżeli został ustanowiony;
5. z osobą trzecią, jeżeli zostały przeniesione na nią własność nieruchomości lub prawo, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego.

Art. 28. 1. W terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, bank w uzgodnieniu

z osobą, o której mowa w art. 27, z którą zawarł tę umowę, zleca rzeczoznawcy majątkowemu oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości w rozumieniu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. W terminie 30 dni od dnia sporządzenia operatu szacunkowego bank zwraca osobie, o której mowa w art. 27 pkt 1, 2 albo 5, albo do depozytu sądowego, kwotę pieniężną stanowiącą różnicę pomiędzy wartością rynkową, o której mowa w ust. 1, a całkowitą kwotą do zapłaty, albo zawiadamia osoby, z którymi zawarł umowę, o której mowa w art. 27, że wartość jego wierzytelności jest wyższa od tej wartości rynkowej.

Art. 29. Do wartości stanu czynnego spadku może zostać zaliczona wyłącznie kwota, którą bank zwraca spadkobiercom lub wykonawcy testamentu, albo kwota, którą bank złożył do depozytu sądowego, zgodnie z art. 28 ust. 2.

Art. 30. Wartości nieruchomości lub lokalu, o których mowa w art. 6 ust. 1, nie uwzględnia się przy obliczaniu zachowku do wysokości całkowitej kwoty do zapłaty.

Art. 31. Zapis zwykły lub zapis windykacyjny nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, dokonany przez kredytobiorcę lub spadkobierców kredytobiorców na rzecz osoby trzeciej jest bezskuteczny.

Rozdział 5

Upadłość banku

Art. 32. Z chwilą ogłoszenia upadłości banku umowa odwróconego kredytu hipotecznego ulega rozwiązaniu w zakresie niewykonanej części.

Art. 33. Niezwłocznie po ogłoszeniu upadłości banku syndyk masy upadłości składa do właściwego sądu rejonowego wniosek o zmniejszenie sumy hipotecznej do kwoty odpowiadającej całkowitej kwocie do zapłaty, z zastrzeżeniem że odsetki nalicza się do dnia ogłoszenia upadłości banku.

Rozdział 6

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 34. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 101, z późn. zm.7)) wprowadza się następujące zmiany:

1. po art. 603 dodaje się art. 6031 w brzmieniu:

„**Art. 6031.** Kuratora, o którym mowa w art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. 1585), ustanawia sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.”;

2. po art. 668 dodaje się art. 6681 w brzmieniu:

„**Art. 6681.** Sąd spadku, na wniosek banku w rozumieniu ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, może upoważnić kuratora

spadku do przeniesienia na bank własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2 tej ustawy, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. Wniosek może być złożony przez bank nie wcześniej niż po upływie roku od daty śmierci kredytobiorcy. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator spadku może pozywać lub być pozywany.”

Art. 35. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2014 r. poz. 164 i 993) w art. 92 dodaje się § 7 w brzmieniu:

„§ 7. Jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, o którym mowa w art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. 1585), na których ustanowiono zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego ujawnione w księdze wieczystej, notariusz, który sporządził ten akt, jest obowiązany przesłać z urzędu jego wypis bankowi, którego prawo ujawniono w tej księdze wieczystej.”

Art. 36. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2012 r. poz. 1376, z późn. zm.8)) w art. 104 w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) ujawnienie informacji objętych tajemnicą bankową jest niezbędne do wykonywania umów odwróconego kredytu hipotecznego, zgodnie z przepisami ustawy

z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. 1585).”

Art. 37. W ustawie z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2014 r. poz. 1497) w art. 4:

1. w ust. 1 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) odwróconego kredytu hipotecznego zawartych na podstawie ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz. U. poz. 1585).”;

2. w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) umów o kredyt zabezpieczony hipoteką oraz pożyczki zabezpieczonej hipoteką, z wyjątkiem umów odwróconego kredytu hipotecznego zawartych na podstawie ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, stosuje się art. 22, art. 23, art. 29, art. 35, art. 35a i art. 46.”

Rozdział 7

Przepis końcowy

Art. 38. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Załącznik 2: Przepisy Kodeksu cywilnego dot. dożywocia

Dział II. Dożywocie

Art. 908. Istota umowy o dożywocie

- § 1. Jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywotnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjmując zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym.
- § 2. Jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz

uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia.

§ 3. Dożywocie można zastrzec także na rzecz osoby bliskiej zbywcy nieruchomości.

Art. 909. Uchylony

Art. 910. Skutki przeniesienia własności nieruchomości

§ 1. Przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje z jednoczesnym obciążeniem nieruchomości prawem dożywocia. Do takiego obciążenia stosuje się odpowiednio przepisy o prawach rzeczowych ograniczonych.

§ 2. W razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem objęte, chyba że stały się wymagalne w czasie, kiedy nieruchomość nie była jego własnością. Osobista odpowiedzialność współwłaścicieli jest solidarna.

Art. 911. Skutki śmierci jednego z uprawnionych

Prawo dożywocia ustanowione na rzecz kilku osób ulega w razie śmierci jednej z tych osób odpowiedniemu zmniejszeniu.

Art. 912. Niezbywalność prawa dożywocia

Prawo dożywocia jest niezbywalne.

Art. 913. Zamiana na rentę lub rozwiązanie umowy dożywocia

§ 1. Jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywcotnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie

można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień.

§ 2. W wypadkach wyjątkowych sąd może na żądanie zobowiązanego lub dożywotnika, jeżeli dożywotnik jest zbywcą nieruchomości, rozwiązać umowę o dożywocie.

Art. 914. Zamiana na rentę w przypadku zbycia nieruchomości

Jeżeli zobowiązany z tytułu umowy o dożywocie zbył otrzymaną nieruchomość, dożywotnik może żądać zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa.

Art. 915. Stosowanie przepisów o dożywociu do obciążenia nieruchomości użytkowaniem

Przepisy dwóch artykułów poprzedzających stosuje się odpowiednio do umów, przez które nabywca nieruchomości zobowiązał się, w celu zapewnienia zbywcy dożywotniego utrzymania, do obciążenia nieruchomości użytkowaniem z ograniczeniem jego wykonywania do części nieruchomości.

Art. 916. Przesłanki uznania umowy za bezskuteczną

§ 1. Osoba, względem której ciąży na dożywotniku ustawowy obowiązek alimentacyjny, może żądać uznania umowy o dożywocie za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli wskutek tej umowy dożywotnik stał się niewypłacalny. Uprawnienie to przysługuje bez względu na to, czy dożywotnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, oraz bez względu na czas zawarcia umowy.

§ 2. Uznania umowy o dożywocie za bezskuteczną nie można żądać po upływie lat pięciu od daty tej umowy.

Art. 917. Istota ugody

Przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.

Art. 918. Przesłanki uchylenia się od skutków prawnych ugody

§ 1. Uchylenie się od skutków prawnych ugody zawartej pod wpływem błędu jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy błąd dotyczy stanu faktycznego, który według treści ugody obie strony uważały za niewątpliwy, a spór albo niepewność nie byłyby powstały, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy.

§ 2. Nie można uchylić się od skutków prawnych ugody z powodu odnalezienia dowodów co do roszczeń, których ugoda dotyczy, chyba że została zawarta w złej wierze.

Art. 919. Definicja przyrzeczenia publicznego

§ 1. Kto przez ogłoszenie publiczne przyrzekł nagrodę za wykonanie oznaczonej czynności, obowiązany jest przyrzeczenia dotrzymać.

§ 2. Jeżeli w przyrzeczeniu nie był oznaczony termin wykonania czynności ani nie było zastrzeżenia, że przyrzeczenie jest nieodwołalne, przyrzekający może je odwołać. Odwołanie powinno nastąpić przez ogłoszenie publiczne w taki sam sposób, w jaki było uczynione przyrzeczenie.

Odwołanie jest bezskuteczne względem osoby, która wcześniej czynność wykonała.

Art. 920. Przyznanie przyrzeczonej nagrody

- § 1. Jeżeli czynność wykonało kilka osób niezależnie od siebie, każdej z nich należy się nagroda w pełnej wysokości, chyba że została przyrzeczona tylko jedna nagroda.
- § 2. Jeżeli była przyrzeczona tylko jedna nagroda, otrzyma ją osoba, która pierwsza się zgłosi, a w razie jednoczesnego zgłoszenia się kilku osób - ta, która pierwsza czynność wykonała.
- § 3. Jeżeli czynność wykonało kilka osób wspólnie, w razie sporu sąd odpowiednio podzieli nagrodę.

Art. 921. Przyrzeczenie nagrody za dzieło lub czynność

- § 1. Publiczne przyrzeczenie nagrody za najlepsze dzieło lub za najlepszą czynność jest bezskuteczne, jeśli nie został w nim oznaczony termin, w ciągu którego można ubiegać się o nagrodę.
- § 2. Ocena, czy i które dzieło lub czynność zasługuje na nagrodę, należy do przyrzekającego, chyba że w przyrzeczeniu nagrody inaczej zastrzeżono.
- § 3. Przyrzekający nagrodę nabywa własność nagrodzonego dzieła tylko wtedy, gdy to zastrzegł w przyrzeczeniu. W wypadku takim nabycie własności następuje z chwilą wypłacenia nagrody. Przepis ten stosuje się również do nabycia praw autorskich albo praw wynalazczych.

Załącznik 3:

Przepisy Kodeksu cywilnego dot. renty

Dział I. Renta

Art. 903. Istota umowy renty

Przez umowę renty jedna ze stron zobowiązuje się względem drugiej do określonych świadczeń okresowych w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku.

Art. 903¹. Forma umowy renty

Umowa renty powinna być stwierdzona pismem.

Art. 904. Ustawowe terminy płatności renty

Jeżeli nie oznaczono inaczej terminów płatności renty, rentę pieniężną należy płacić miesięcznie z góry, a rentę polegającą na świadczeniach w rzeczach oznaczonych tylko co do gatunku należy uiszczać w terminach wynikających z właściwości świadczenia i celu renty.

Art. 905. Wymagalność renty

Jeżeli uprawniony dożył dnia płatności renty płatnej z góry, należy mu się całe świadczenie przypadające za dany okres.

Renta płatna z dołu powinna być zapłacona za czas do dnia, w którym obowiązek ustał.

Art. 906. Odpowiednie stosowanie do renty przepisów o sprzedaży lub o darowiźnie

- § 1. Do renty ustanowionej za wynagrodzeniem stosuje się odpowiednio przepisy o sprzedaży.
- § 2. Do renty ustanowionej bez wynagrodzenia stosuje się przepisy o darowiźnie.

Art. 907. Renta ustawowa

- § 1. Przepisy działu niniejszego stosuje się w braku przepisów szczególnych także w wypadku, gdy renta wynika ze źródeł pozaumownych.
- § 2. Jeżeli obowiązek płacenia renty wynika z ustawy, każda ze stron może w razie zmiany stosunków żądać zmiany wysokości lub czasu trwania renty, chociażby wysokość renty i czas jej trwania były ustalone w orzeczeniu sądowym lub w umowie.

