

Michał Rafał WALCZAK*

 <https://orcid.org/0000-0003-3303-7080>

UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI JAKO KOSZT KORZYSTANIA Z ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO

(Streszczenie)

Z zaciągnięciem odwróconego kredytu hipotecznego związany jest obowiązek utrzymania w należyłym stanie technicznym nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie jego spłaty. Kredytobiorca przez cały okres trwania umowy musi ponosić koszty niezbędnych napraw i remontów, które faktycznie pomniejszają wartość ekonomiczną uzyskanej kwoty kredytu. Artykuł stanowi próbę analizy obowiązujących w Polsce regulacji prawnych pod kątem szczegółowości określenia zakresu obowiązków kredytobiorcy związanych z utrzymaniem nieruchomości, jak również zagwarantowania potencjalnemu kredytobiorcy wyczerpującej informacji w tym przedmiocie. Przeanalizowane zostanie także, czy ustawodawca przewidział wystarczające środki ochrony kredytobiorcy w przypadku niemożności zadośćuczynienia omawianemu zobowiązaniu, wynikającej z przyczyn zdrowotnych lub finansowych. Rozważania prowadzone są przy założeniu, że kredytobiorcą będzie osoba starsza, upatrująca w odwróconym kredycie hipotecznym przede wszystkim uzupełnienia braków w budżecie domowym. Z przeprowadzonej analizy wynika, że polski ustawodawca w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym nie uwzględnił w należyty sposób wagi obowiązku kredytobiorcy do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, co wbrew założeniom leżącym u podstaw uchwalenia ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym może spowodować, że usługa ta będzie dla seniora transakcją wysokiego ryzyka.

Słowa kluczowe: odwrócony kredyt hipoteczny; usługi *equity release*; model kredytowy

Wstęp

Struktura demograficzna Polski ulega przemianom. Wedle dostępnych prognoz w nadchodzących dekadach liczba osób w wieku poprodukcyjnym ma ulec znacznemu zwiększeniu w stosunku do osób aktywnych zawodowo. Zakład Ubezpieczeń Społecznych szacuje, że w roku 2060 odsetek ludności w wieku

* Doktorant, radca prawny, Uniwersytet Łódzki, Wydział Prawa i Administracji, Katedra Prawa Podatkowego; e-mail: kancelaria@radcawalczak.pl

poprodukcyjnym wyniesie 35,8%, podczas gdy w roku 2015 grupa ta stanowiła 18,5% ogółu ludności¹. Zmiana struktury wiekowej społeczeństwa będzie szczególnie istotna dla systemu emerytalnego². Zmniejszenie liczby osób pracujących w stosunku do ogółu społeczeństwa najprawdopodobniej przyczyni się do zmniejszenia wysokości świadczeń emerytalnych. Prognozuje się obniżenie stopy zastąpienia – wysokość przyszłych emerytur może wynosić zaledwie 40–50% ostatniego wynagrodzenia pobieranego przez seniora³.

Opisane zmiany, jeżeli faktycznie zaistnieją, w negatywny sposób wpłyną na sytuację materialną emerytów. Już obecnie około 60% wydatków seniorów stanowią koszty utrzymania⁴. Perspektywa zmniejszenia wysokości świadczeń emerytalnych może spowodować, że osoby starsze, chcąc zachować na emeryturze poziom życia zbliżony do tego z czasów aktywności zawodowej, a w skrajnych przypadkach zapewnić sobie zaspokojenie niezbędnych potrzeb, zmuszone będą do poszukiwania dodatkowych źródeł finansowania. Zwiększenie uzyskiwanych dochodów jest w przypadku osób starszych o tyle utrudnione, że z uwagi na stan zdrowia oraz strukturę rynku pracy mają one ograniczoną możliwość podjęcia zatrudnienia⁵.

Uchwalenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym⁶ postrzegane jest jako jedno z działań polskiego ustawodawcy, które są nakierowane na stwo-

¹ *Prognoza wpływów i wydatków funduszu emerytalnego do 2060 r.*, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Departament Statystyki i Prognoz Aktuariatnych, Warszawa 2016, s. 13, <https://www.mpips.gov.pl/bip/projekty-aktow-prawnych/projekty-programow-i-inne/prognoza-wplywow-i-wydatkow-funduszu-emerytalnego-do-2060-r-/>; stan na 7.12.2017 r.

² **M. Paduszyńska, S. Zbyszewski**, *Istota i znaczenie odwróconej hipoteki w obliczu starzenia się społeczeństwa polskiego*, *Finanse i Prawo Finansowe* 2016/III/2, s. 25–26.

³ **H. Worach-Kardas**, *Aspekty demograficzne świadczeń emerytalnych*, w: **J.T. Kowaleski, P. Szukalski** (red.), *Nasze starzejące się społeczeństwo. Nadzieje i zagrożenia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2004, s. 382; *Osoby starsze na rynku usług finansowych. Analiza i zalecenia*, Biuletyn RPO. Źródła 2013, 4, s. 13–14, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Osoby%20starsze%20na%20rynku%20us%C5%82ug%20finansowych.%20Analiza%20i%20zalecenia_0.pdf; stan na 6.12.2017 r.; **P. Kowalczyk-Rólczyńska, T. Rólczyński**, *Odwrócony kredyt hipoteczny – dodatkowe źródło zabezpieczenia emerytalnego*, *Wiadomości Ubezpieczeniowe* 2014/3, s. 134; **M. Grzeszczuk-Gniewek**, *Odwrócony kredyt hipoteczny: Nowa usługa finansowa w Polsce*, *Kontrola Państwowa* 2015/60/2, s. 113.

⁴ **R. Majkowski**, *Hipoteka odwrócona – wyzwania, zagrożenia, potencjał rynku*, w: **E. Rutkowska-Tomaszewska** (red.), *„Odwrócona hipoteka” jako nowa usługa na rynku finansowym*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017, s. 44.

⁵ **M. Dybał**, *Luka emerytalna a odwrócona hipoteka*, w: **E. Rutkowska-Tomaszewska** (red.), *„Odwrócona hipoteka” jako nowa usługa na rynku finansowym*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017, s. 83; **M. Paduszyńska, S. Zbyszewski**, *op. cit.*, s. 33.

⁶ Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 786, dalej również jako u.o.k.h.

rzenie seniorom możliwości bezpiecznego pozyskania dodatkowych środków pieniężnych. Odwrócony kredyt hipoteczny zalicza się do usług określanych w globalnej praktyce angielskim pojęciem *equity release*, których istota polega na umożliwieniu usługobiorcy przekształcenia nie płynnego kapitału zakumulowanego w nieruchomości w środki pieniężne⁷. Osoba korzystająca z odwróconego kredytu hipotecznego ma możliwość pozyskania pieniędzy, których zwrot co do zasady następuje po jej śmierci, z sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości lub lokalu będących zabezpieczeniem spłaty kredytu. Kredytobiorca przez cały okres kredytowania pozostaje właścicielem nieruchomości i może w niej zamieszkiwać⁸.

Ekonomiczna opłacalność odwróconego kredytu hipotecznego i jego faktyczny wpływ na poprawę budżetu seniora uzależnione będą głównie od wysokości i wartości uzyskiwanych świadczeń, które niekoniecznie muszą odpowiadać kwocie wypłaconej przez kredytodawcę. Korzystanie z odwróconego kredytu hipotecznego wiąże się z powstaniem określonych powinności po stronie kredytobiorcy. Jedną z nich jest ustawowy obowiązek utrzymania w stanie niepogorszonym nieruchomości lub lokalu, będących zabezpieczeniem spłaty kredytu, sprowadzający się do wykonywania lub finansowania niezbędnych napraw i remontów. Pomimo tego, że utrzymanie nieruchomości będzie pochłaniało koszty zmniejszające faktyczną wartość kredytu uzyskanego przez kredytobiorcę, ciężar tego zobowiązania oraz skutki niemożności jego wykonania nie zostały uwzględnione w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym adekwatnie do celu tej regulacji, jakim było zapewnienie seniorom bezpiecznego sposobu uzyskania dodatkowych środków pieniężnych⁹.

Rozważania dotyczące istoty poruszanego problemu przedstawione zostaną w świetle regulacji prawa polskiego. Prowadzone dywagacje będą miały z konieczności charakter wyłącznie teoretyczny. Od chwili wejścia w życie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym usługa ta nie pojawiła się w obro-

⁷ Usługi *equity release* oferowane są w dwóch podstawowych modelach: sprzedażowym i kredytowym. W modelu sprzedażowym pozyskanie środków pieniężnych następuje z reguły poprzez przeniesienie własności nieruchomości na usługodawcę w zamian za dożywotnią rentę. Model kredytowy przybiera formę kredytu lub pożyczki, zabezpieczonej na nieruchomości kredytobiorcy, której spłata następuje z założenia po śmierci kredytobiorcy ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości lub poprzez spłatę dokonaną przez spadkobierców.

⁸ M. Paduszyńska, S. Zbyszewski, *op. cit.*, s. 27.

⁹ *Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Sejm VII kadencji, druk sejmowy 2392, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/druk.xsp?nr=2392>, stan na 1.01.2019 r.

cie gospodarczym¹⁰. Niemniej nie przekreśla to sensu analizy przepisów, gdyż krytyczne spojrzenie na istniejące regulacje może przyczynić się do wprowadzenia koniecznych zmian jeszcze przed pojawieniem się odwróconego kredytu hipotecznego na rynku usług finansowych.

1. Obowiązek utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym – treść, znaczenie oraz skutki niewykonania

Przedstawienie rzeczywistego znaczenia nałożonego ustawowo na kredytobiorcę obowiązku utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym należy rozpocząć od przypomnienia istoty odwróconego kredytu hipotecznego. Zgodnie z art. 4 ust. 1 u.o.k.h. „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”.

Ustawodawca w legalnej definicji odwróconego kredytu hipotecznego silnie akcentuje wyłączenie obowiązku zwrotu sumy kredytu za życia kredytobiorcy. Nie można wykluczyć, mając na uwadze doświadczenia związane z rynkowym oferowaniem usług *equity release* w modelu sprzedażowym¹¹, że w przekazie reklamowym dotyczącym odwróconego kredytu hipotecznego eksponowana będzie przede wszystkim łatwość uzyskania pieniędzy, brak konieczności ich zwrotu oraz prawo dożywotniego zamieszkiwania nieruchomości. Wystąpienie takiej praktyki może wprowadzać w błąd potencjalnych kredytobiorców, gdyż spłata kredytu nie będzie konieczna wyłącznie w sytuacji, gdy umowa będzie obowiązywała aż do śmierci kredytobiorcy. Oznacza to, że przypadku wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę, całkowita kwota kredytu wraz z odsetkami stanie się wymagalna do zapłaty z upływem okresu wypowiedzenia (art. 20 ust. 1 pkt 1 u.o.k.h.). Brak spłaty otwiera kredytodawcy drogę do skierowania egzekucji do przedmiotu zabezpieczenia kredytu, co może doprowadzić kredytobiorcę do utraty dachu nad głową¹².

¹⁰ I. Szczepańska-Kulik, P. Russel, *Ocena funkcjonowania w Polsce przepisów ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Zeszyty Prawnicze Biura Analiz Sejmowych 2017/14/3, s. 39.

¹¹ J. Kłobukowska, *Produkty equity release – szansa czy zagrożenie dla polskich seniorów?*, Pieniądże i Wiąż: Kwartalnik Naukowy Poświęcony Problematyce Ekonomicznej, Prawnej i Społecznej 2013/16/1, s. 68.

¹² T. Czech, *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*, Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015, s. 252.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego może zostać wypowiedziana przez kredytodawcę m.in. w sytuacji, gdy wartość nieruchomości będącej zabezpieczeniem spłaty kredytu ulegnie z winy kredytobiorcy istotnemu zmniejszeniu (art. 17 ust. 1 pkt 3 u.o.k.h.). W świetle wskazanego przepisu podejmowanie działań zmierzających do utrzymywania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym przez cały okres trwania umowy jest jednym z najważniejszych obowiązków kredytobiorcy, gdyż jego naruszenie może doprowadzić do wypowiedzenia umowy.

Nieruchomość lub lokal, będące zabezpieczeniem spłaty kredytu, z założenia stanowią dla kredytodawcy jedyne źródło uzyskania zwrotu środków pieniężnych udostępnionych kredytobiorcy, odsetek oraz innych kosztów. Obowiązek utrzymywania nieruchomości w stanie niepogorszonym ustanowiony jest w interesie kredytodawcy, który będzie miał interes ekonomiczny w starannym egzekwowaniu jego przestrzegania¹³.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 2 u.o.k.h. kredytobiorca zobowiązany jest do utrzymywania nieruchomości lub lokalu stanowiącego zabezpieczenie kredytu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności poprzez dokonywanie bieżących napraw i remontów. Treść tego obowiązku należy interpretować w odniesieniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 u.o.k.h.¹⁴ Kredytobiorca powinien podejmować w stosunku do nieruchomości takie działania, aby nie zarzucono mu, iż na skutek zaniedbań wartość nieruchomości uległa znacznemu obniżeniu, gdyż może to stanowić przyczynę wypowiedzenia umowy. Odwołując się do doświadczenia życiowego, zakres wymaganych prac może być bardzo różny, poczynając od stosunkowo niedrogich bieżących konserwacji po np. znacznie droższą wymianę poszycia dachowego, niezbędną do uniknięcia zalania mogącego skutkować pojawieniem się zawilgocenia ścian. Trafnie wskazuje się, że z uwagi na wiek oraz wiążący się z nim dość często nie najlepszy stan zdrowia seniora, realizacja omawianego obowiązku będzie z reguły sprowadzać się do finansowania poszczególnych napraw.

W doktrynie zwraca się uwagę, że art. 16 ust. 1 pkt 2 u.o.k.h. jest sformułowany bardzo ogólnie, przez co szczegółowa treść zobowiązania kredytobiorcy w zakresie utrzymania nieruchomości będzie ostatecznie kształtowana w umowie¹⁵. Rodzi to zagrożenie, że kredytodawcy, wykorzystując swoją pozycję eko-

¹³ **M. Buszko**, *Ryzyko odwróconych kredytów hipotecznych – perspektywa instytucji kredytujących*, Zarządzanie i Finanse 2013/11/2, cz. 1, s. 68.

¹⁴ **T. Czech**, *op. cit.*, s. 238.

¹⁵ **D. Wociór**, *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Wzory pism i umów. Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2015, s. 87.

nomiczną, będą narzucać seniorom obowiązek dokonywania bardzo drobiazgowych napraw, których koszt będzie nadmiernie pomniejszał faktyczną wartość przyznanego kredytu.

Za niedookreślone uznaje się również użyte w art. 17 ust. 1 pkt 3 u.o.k.h. pojęcie istotnego zmniejszenia wartości nieruchomości lub lokalu, będące przesłanką wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę. W doktrynie wskazano, że pojęcie to musi być konkretyzowane w odniesieniu do określonej sytuacji. Zaproponowano ogólną regułę interpretacyjną, w myśl której za znaczące zmniejszenie wartości przedmiotu zabezpieczenia należy uznać spadek o ponad 20%, przy czym ustawa nie pozwala na jednoznaczne określenie, jaka wartość ma być przyjęta jako wyjściowa¹⁶. Prowadzi to do wniosku, że w skrajnym przypadku nawet jednorazowe zaniechanie obowiązków przez kredytobiorcę może doprowadzić do wypowiedzenia umowy (np. w przypadku zalania domu z uwagi na brak wymiany poszycia dachowego).

Kwestia szczegółowości art. 16 ust. 1 pkt 2 u.o.k.h. oraz art. 17 ust. 1 pkt 3 u.o.k.h. nie jest przedmiotem niniejszego artykułu. Faktem jest, że utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym może się wiązać dla kredytobiorcy z konkretnymi i niekiedy wcale nie małymi wydatkami, które będzie musiał ponieść, aby nie dać kredytodawcy podstaw do wypowiedzenia umowy. Obowiązek utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym jest zatem elementem, który powinien być uwzględniony na etapie podejmowania decyzji o zaciągnięciu odwróconego kredytu hipotecznego, a kredytobiorca powinien być o nim należycie poinformowany, tak aby mógł w pełni racjonalnie ocenić ekonomiczną opłacalność transakcji¹⁷.

2. Obowiązek informacyjny kredytodawcy oraz regulacje chroniące kredytobiorcę w przypadku niemożności utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym

Obowiązek informacyjny kredytodawcy wobec kredytobiorcy uregulowany jest w art. 8 u.o.k.h. Kredytodawca zobligowany jest do przekazania potencjalnemu kredytobiorcy informacji wskazanych w art. 8 ust. 2 u.o.k.h. w formie for-

¹⁶ T. Czech, *op. cit.*, s. 277–278.

¹⁷ B. Meluch, *Odwrócona hipoteka – model kredytowy czy model sprzedaży? Czy polski senior będzie mógł wzmocnić swój budżet?*, w: E. Rutkowska-Tomaszewska (red.), *„Odwrócona hipoteka” jako nowa usługa na rynku finansowym*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017, s. 7–11.

mularza informacyjnego, którego wzór na podstawie upoważnienia zawartego w art. 8 ust. 4 u.o.k.h. określa minister właściwy do spraw instytucji finansowych. Rozwiązanie to ma w ocenie ustawodawcy zwiększyć efektywność przekazu informacyjnego i ułatwić seniorowi świadome podjęcie decyzji o zawarciu umowy.

Kolejność wyliczenia zawartego w art. 8 ust. 2 u.o.k.h. oraz układ formularza informacyjnego¹⁸ prowadzą do wniosku, że obowiązek utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym został zmarginalizowany. Chociaż zobowiązanie to jest w zasadzie główną powinnością kredytobiorcy w całym okresie trwania umowy, w treści formularza zawarte zostało na ostatniej stronie, pośród zbiorczego wyliczenia innych obowiązków wynikających z umowy. Na skutek tego potencjalny kredytobiorca, będący osobą starszą, często nieposiadającą wiedzy prawniczej lub ekonomicznej, może nie zwrócić należytej uwagi na ten element podczas analizy dokumentu. Co więcej, kredytodawca na etapie poprzedzającym zawarcie umowy nie jest zobligowany do przedstawienia szczegółowych postanowień umowy w zakresie obowiązku utrzymania nieruchomości, przez co w wielu przypadkach kredytobiorca zapozna się z nimi dopiero na etapie podpisywania umowy, kiedy już w zasadzie będzie zdecydowany na skorzystanie z usługi, po zapoznaniu się z treścią formularza informacyjnego. Jeżeli dokument ten ma spełniać swoją rolę i stanowić środek umożliwiający seniorowi podjęcie w pełni racjonalnej decyzji o zaciągnięciu zobowiązania, przyszyły kredytobiorca powinien mieć przedstawione w sposób konkretny wszelkie obowiązki, jakie będą go obciążały po zawarciu umowy.

Wydaje się, że ustawodawca, formułując obowiązek informacyjny związany z umową odwróconego kredytu hipotecznego, nie uwzględnił specyfiki tej usługi oraz profilu docelowych kredytobiorców. Z ustawy wynika, że koszty utrzymania nieruchomości nie stanowią kosztów kredytu, element ten nie wchodzi w zakres zawartej w art. 2 ust. 1 u.o.k.h. definicji kosztów kredytu. W doktrynie wskazuje się, że wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości nie mieszczą się w ustawowym pojęciu kosztów korzystania z odwróconego kredytu hipotecznego, przez co kwalifikowane są jako inne obowiązki kredytobiorcy. Podnosi się, że koszty ponoszone tytułem napraw i remontów nieruchomości nie mają ścisłego związku z umową odwróconego kredytu hipotecznego, bowiem kredytobiorca musiałby je ponosić również w sytuacji, gdyby umowa

¹⁸ Wzór formularza informacyjnego określono w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, Dz.U. z 2015 r., poz. 1010.

nie została zawarta¹⁹. Przytoczone stwierdzenia, zgodne z treścią przepisów, potwierdzają słuszność twierdzenia o niedostosowaniu rozwiązań ustawowych do specyfiki odwróconego kredytu hipotecznego.

Utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym wiąże się z wydatkami, które będą wpływać na realną możliwość korzystania ze środków uzyskanych w ramach kredytu. Osoba niezwiązana umową odwróconego kredytu hipotecznego ma pełną swobodę co do tego, czy i w jaki sposób będzie dbała o nieruchomość, w szczególności ma możliwość planowania remontów, odkładania ich w czasie itp. W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego należy mieć na uwadze, że z reguły wraz z wydłużaniem się okresu obowiązywania umowy będzie wzrastała kwota zadłużenia. Każdy spadek wartości nieruchomości może zatem stanowić realne zagrożenie dla zaspokojenia roszczeń kredytodawcy, w czym trzeba upatrywać głównej przyczyny restrykcyjnego nadzorowania stanu nieruchomości. Kredytobiorca dla własnego bezpieczeństwa, aby uniknąć wypowiedzenia umowy, powinien w całym okresie kredytowania posiadać rezerwę finansową na potrzeby wykonywania napraw i remontów w sposób zgodny z umową. Jest to o tyle problematyczne, że odwrócony kredyt hipoteczny z założenia służy uzupełnieniu niedoborów finansowych seniora. Trudno zatem przypuszczać, że osoba starsza zdecyduje się zaciągnąć kredyt tylko po to, aby przechowywać środki na wypadek konieczności remontu nieruchomości.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie zawiera rozwiązań zapewniających w pełni skuteczną ochronę kredytobiorcy w przypadku niemożności wykonywania obowiązków związanych z utrzymaniem nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym z powodu problemów zdrowotnych lub braku pieniędzy. Wskazuje się, że jednym ze środków ochrony kredytobiorcy jest instytucja upoważnienia, o której mowa w art. 16 ust. 4 u.o.k.h. Rozwiązanie to zakłada, że w przypadku gdy senior uchybia obowiązkowi dotyczącemu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, kredytodawca posiada uprawnienie do przejęcia za zgodą kredytobiorcy realizacji tych zobowiązań²⁰. Instytucja upoważnienia może stanowić realny środek ochrony w sytuacji, gdy kredytobiorca z uwagi na stan zdrowia nie będzie mógł dokonywać napraw osobiście lub też gdy

¹⁹ Por. **T. Czech**, *op. cit.*, s. 32.

²⁰ **A. Wachnicka**, *Założenia i cele ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym a jej zastosowanie w praktyce*, w: **E. Rutkowska-Tomaszewska** (red.), „*Odwrócona hipoteka*” jako nowa usługa na rynku finansowym, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017, s. 191.

dolegliwości zdrowotne będą na tyle poważne, że niemożliwe będzie samodzielne poszukiwanie wykonawców takich prac. Należy się jednak zgodzić z poglądem, że w świetle obowiązujących regulacji uprawnienie to jest fakultatywne – kredytodawca nie musi z niego skorzystać i może zdecydować o wypowiedzeniu umowy²¹. Co więcej, rozwiązanie to nie określa sposobu pobierania opłat za realizację prac na podstawie pełnomocnictwa ani źródła pochodzenia środków, wobec czego wydaje się, że koszty będą obciążały kredytobiorcę²².

Brak środków na dokonywanie napraw i remontów nieruchomości lub lokalu jest realnym zagrożeniem dla sytuacji kredytobiorcy. Z uwagi na to, iż szacowane wpływy z odwróconego kredytu hipotecznego oscylować będą wokół połowy wartości nieruchomości, usługą tą będą najprawdopodobniej zainteresowane osoby w szczególnie trudnej sytuacji życiowej, dotknięte poważnymi schorzeniami, uzyskujące niskie dochody z emerytury i niemogące liczyć na wsparcie innych osób²³. Obowiązek informacyjny zawarty w ustawie oraz ogólne spojrzenie na odwrócony kredyt hipoteczny niedostatecznie eksponują fakt, że koszty korzystania z tej usługi mogą rosnać z czasem²⁴. U kredytobiorcy wraz z wiekiem mogą postępować różnego rodzaju problemy zdrowotne, wymuszające zwiększenie wydatków na leki i opiekę medyczną. Eksploatowana nieruchomość może z roku na rok generować nowe wydatki, również o znacznej wartości. Obniżenie wartości nieruchomości, będące wynikiem zwykłego korzystania z rzeczy, nie będzie objęte ubezpieczeniem od zdarzeń losowych, co oznacza, że kredytobiorca będzie musiał finansować naprawy samodzielnie. W chwili wystąpienia wymienionych zdarzeń senior może już nie dysponować środkami uzyskanymi z kredytu, gdyż zgodnie z zasadami wypłaty określonymi w art. 7 ust. 1 u.o.k.h. możliwe jest wyczerpanie sumy kredytu jeszcze za życia kredytobiorcy. Seniorzy, którzy podpiszą umowę nieuwzględniającą wariantu dożywotniej wypłaty, narażeni będą na ryzyko długowieczności, tj. sytuację, w której przestaną otrzymywać środki z kredytu i mimo braku pieniędzy nadal będą zobowiązani do utrzymywania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym²⁵. Ustawa nie zawiera żadnego rozwiązania chroniącego seniora na wypadek zaistnienia takiej sytuacji²⁶, w związku z czym należy przypusz-

²¹ T. Czech, *op. cit.*, s. 231.

²² *Ibidem*, s. 232.

²³ K. Drachal, *Perspektywy wprowadzenia hipoteki odwróconej w warunkach polskich*, Świat Nieruchomości: pismo problemowe 2010/74, s. 46–47; B. Meluch, *op. cit.*, s. 8.

²⁴ M. Grzeszczuk-Gniewek, *op. cit.*, s. 112.

²⁵ P. Kowalczyk-Rólczyńska, T. Rólczyński, *op. cit.*, s. 139; B. Meluch, *op. cit.*, s. 10.

²⁶ A. Marciniuk, *Renta hipoteczna a odwrócony kredyt hipoteczny na rynku polskim*, Śląski Przegląd Statystyczny 2014/12, s. 271.

czać, że wobec niewykonania obowiązków realne stanie się widmo wypowiedzenia umowy przez kredytodawcę. Oznacza to, że wbrew założeniom wyrażonym w uzasadnieniu projektu ustawy odwrócony kredyt hipoteczny nie jest w pełni bezpiecznym źródłem pozyskania dodatkowych środków pieniężnych przez emeryta, bowiem rozkład obowiązków stron umowy nie uwzględnia skutków pogarszającego się stanu zdrowia kredytobiorcy.

Obowiązujące regulacje nie uzależniają możliwości udzielenia kredytu od wysokości stałych dochodów seniora. Zgodnie z art. 9 ust. 1 u.o.k.h. kredytodawca zobowiązany jest przed zawarciem umowy do oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy, w ramach czego powinien zbadać również źródła dochodów kredytobiorcy, ich wysokość oraz wysokość wydatków, jakie kredytobiorca ponosi w ramach swoich aktywności życiowych. Obowiązek ten nie został jednak ustanowiony w celu ochrony kredytobiorcy, gdyż ma on wymiar publicznoprawny. Celem regulacji jest ochrona depozytów posiadanych przez kredytodawcę (będącego bankiem) oraz jego wypłacalności. Kredytodawca nie ponosi żadnej odpowiedzialności kontraktowej za błędne oszacowanie zdolności płatniczych kredytobiorcy, nawet jeżeli kredytobiorca nie będzie w stanie wykonywać obowiązków wynikających z umowy²⁷.

3. Wnioski

W niniejszym opracowaniu podjęto próbę zasygnalizowania rzeczywistej wagi obowiązku utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, obciążającego kredytobiorcę odwróconego kredytu hipotecznego w całym okresie obowiązywania umowy. W pełni wyczerpujące przedstawienie tego tematu znacznie wykracza poza ramy niniejszego artykułu. Omawiany obowiązek jest jednym z najistotniejszych elementów umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Naruszenie go, jeżeli doprowadzi do znacznego obniżenia wartości nieruchomości, będzie uprawniało kredytodawcę do wypowiedzenia umowy skutkującego koniecznością zwrotu kwoty kredytu oraz innych kosztów. Brak spłaty otworzy kredytodawcy możliwość egzekucji z nieruchomości, co może doprowadzić kredytobiorcę do utraty dachu nad głową.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym nie precyzuje, jaki jest zakres obowiązku utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz jak rozumieć pojęcie istotnego obniżenia wartości nieruchomości. Konkretyzacja

²⁷ Szerzej o tym: **T. Czech**, *op. cit.*, s. 116–119.

powinności kredytobiorcy nastąpi w treści umowy. Pojawia się wobec tego uzasadniona obawa, że kredytodawcy będą narzucać kredytobiorcom postanowienia obligujące do wykonywania nazbyt drobiazgowych remontów i napraw, zmniejszających faktycznie opłacalność usługi dla seniorów. Obowiązujące regulacje niedostatecznie eksponują konieczność informowania potencjalnych kredytobiorców o tym, że przez cały okres trwania umowy będą zobowiązani do ponoszenia kosztów napraw i remontów nieruchomości, nawet jeżeli uprzednio wykorzystają całą kwotę przyznanego kredytu.

Przepisy nie zapewniają seniorom skutecznej ochrony na wypadek sytuacji, gdy w sposób niezawiniony, z uwagi na brak środków pieniężnych lub pogarszający się stan zdrowia, nie będą mogli wywiązać się z obowiązku utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym. W odwróconym kredycie hipotecznym ryzyko długowieczności nie jest rozłożone równomiernie. Z każdym rokiem obowiązywania umowy stan zdrowia seniora może się pogarszać, a kwota zadłużenia rosnąć. Jeżeli na skutek tego kredytobiorca nie będzie mógł wywiązać się z obowiązków nałożonych umową, kredytodawca nabędzie uprawnienie do jej wypowiedzenia.

W związku z poruszonymi problemami można zaproponować wprowadzenie kilku zmian w obowiązujących przepisach. W pierwszej kolejności konieczne jest wyeksponowanie w przekazie informacyjnym obowiązku utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym, wraz ze wskazaniem szczegółowych powinności kredytobiorcy w tym zakresie. Senior, mając świadomość stanu technicznego swojej nieruchomości oraz zakresu powinności związanych z zawarciem umowy, będzie mógł racjonalniej ocenić opłacalność skorzystania z usługi oraz możliwość udźwignięcia związanych z nią obowiązków.

Zasadne wydaje się wprowadzenie zakazu udzielania odwróconego kredytu hipotecznego osobom nieposiadającym dochodów pozwalających na realizację obowiązków wynikających z umowy w dłuższej perspektywie czasowej. Rozwiązanie to pozwoliłoby uchronić osoby uzyskujące niskie dochody od pochopnego zawarcia umowy, która w rezultacie może doprowadzić do utraty miejsca zamieszkania. Do rozważenia jest również ograniczenie możliwości jednorazowej wypłaty całej kwoty kredytu, tak aby kredytobiorca nie znalazł się w sytuacji, gdy po wyczerpaniu sumy kredytu będzie musiał nadal wykonywać obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości. Uzasadnieniem dla tego postulatu jest prognozowana wysokość sumy kredytu, relatywnie niska w stosunku do wartości nieruchomości, co może wzmagać pokusę uzyskania jednorazowej wypłaty pełnej sumy. Wariant jednorazowej wypłaty mógłby pozostać pod warunkiem zatrzymania pewnej kwoty na poczet ewentualnych przyszłych

napraw. Jeżeli odwrócony kredyt hipoteczny ma stanowić realne wsparcie dla systemu emerytalnego, usługa ta musi być bezpieczna dla emerytów i nie może generować ryzyka utraty „dachu nad głową” w przypadku zaistnienia zdarzeń, które są nie do przewidzenia w chwili zawarcia umowy.

Bibliografia

- Buszko Michał**, *Ryzyko odwróconych kredytów hipotecznych – perspektywa instytucji kredytujących*, Zarządzanie i Finanse 2013/11/2, cz. 1.
- Czech Tomasz**, *Odwrócony kredyt hipoteczny. Komentarz*, Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.
- Drachal Krzysztof**, *Perspektywy wprowadzenia hipoteki odwróconej w warunkach polskich*, Świat Nieruchomości: pismo problemowe 2010/74.
- Dybał Mariusz**, *Luka emerytalna a odwrócona hipoteka*, w: Edyta Rutkowska-Tomaszewska (red.), „*Odwrócona hipoteka*” jako nowa usługa na rynku finansowym, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017.
- Grzeszczuk-Gniewek Małgorzata**, *Odwrócony kredyt hipoteczny: Nowa usługa finansowa w Polsce*, Kontrola Państwowa 2015/60/2.
- Kłobukowska Justyna**, *Produkty equity release – szansa czy zagrożenie dla polskich seniorów?*, Pieniądze i Więź: Kwartalnik Naukowy Poświęcony Problematyce Ekonomicznej, Prawnej i Społecznej 2013/16/1.
- Kowalczyk-Rólczyńska Patrycja, Rólczyński Tomasz**, *Odwrócony kredyt hipoteczny – dodatkowe źródło zabezpieczenia emerytalnego*, Wiadomości Ubezpieczeniowe 2014/3.
- Majkowski Robert**, *Hipoteka odwrócona – wyzwania, zagrożenia, potencjał rynku*, w: Edyta Rutkowska-Tomaszewska (red.), „*Odwrócona hipoteka*” jako nowa usługa na rynku finansowym, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017.
- Marciniuk Agnieszka**, *Renta hipoteczna a odwrócony kredyt hipoteczny na rynku polskim*, Śląski Przegląd Statystyczny 2014/12.
- Meluch Bolesław**, *Odwrócona hipoteka – model kredytowy czy model sprzedażowy? Czy polski senior będzie mógł wzmocnić swój budżet?*, w: Edyta Rutkowska-Tomaszewska (red.), „*Odwrócona hipoteka*” jako nowa usługa na rynku finansowym, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017.
- Osoby starsze na rynku usług finansowych. Analiza i zalecenia*, Biuletyn RPO. Źródła 2013, 4, s. 13–14, https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Osoby%20starsze%20na%20rynku%20us%C5%82ug%20finansowych.%20Analiza%20i%20zalecenia_0.pdf; stan na 6.12.2017 r.
- Paduszyńska Marta, Zbyszewski Szymon**, *Istota i znaczenie odwróconej hipoteki w obliczu starzenia się społeczeństwa polskiego*, Finanse i Prawo Finansowe 2016/III/2.
- Prognoza wpływów i wydatków funduszu emerytalnego do 2060 roku*, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Departament Statystyki i Prognoz Aktuarnych, Warszawa 2016, <https://www.mpips.gov.pl/bip/projekty-aktow-prawnych/projekty-programow-i-inne/prognoza-wplywow-i-wydatkow-funduszu-emerytalnego-do-2060-r-/>; stan na 7.12.2017 r.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie wzoru formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego, Dz.U. z 2015 r., poz. 1010.

Szczeptańska-Kulik Ilona, Russel Piotr, *Ocena funkcjonowania w Polsce przepisów ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym*, Zeszyty Prawnicze Biura Analiz Sejmowych 2017/14/3.

Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 786.

Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, Sejm VII kadencji, druk sejmowy 2392, <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/druk.xsp?nr=2392>; stan na 1.01.2019 r.

Wachnicka Agnieszka, *Założenia i cele ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym a jej zastosowanie w praktyce*, w: Edyta Rutkowska-Tomaszewska (red.), „*Odwrócona hipoteka*” jako nowa usługa na rynku finansowym, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2017.

Wociór Dariusz, *Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym. Wzory pism i umów. Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2015.

Worach-Kardas Halina, *Aspekty demograficzne świadczeń emerytalnych*, w: Jerzy T. Kowalewski, Piotr Szukalski (red.), *Nasze starzejące się społeczeństwo. Nadzieje i zagrożenia*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2004.

Michał Rafał WALCZAK

MAINTENANCE OF A REAL ESTATE AS A COST OF USAGE OF REVERSE MORTGAGE

(Summary)

Obtaining a reverse mortgage is related to the obligation of maintaining a proper technical condition of real estate which is a security for the repayment of the credit. The debtor has to bear the costs of necessary repairs and renovations throughout the duration of the contract, which in fact reduce the economic value of credit amount. The article is an attempt to analyse legal regulations applicable in Poland if it comes to detailed specification of the debtor's responsibilities connected with the maintenance of real estate, as well as guaranteeing the potential debtor comprehensive information on this issue. It will also be analysed whether the legislator provided sufficient measures to protect the debtor in case of inability to meet the obligation in question, resulting from health or financial reasons. The considerations are conducted on the assumption that the debtor is an elderly person considering a reverse mortgage mostly as a measure required to fill in the deficits in the household budget. As can be seen from the analysis, Polish legislator in the Act on reverse mortgage did not properly take into account the importance of the debtor's obligation to maintain the property in a non-deteriorated condition, which, as opposed to the assumptions underlying the Act on reverse mortgage, may result in the service that is a high risk transaction for elderly people.

Keywords: reverse mortgage; equity release services; loan model