



Dr hab. Marcin Orlicki, prof. UAM
WYDZIAŁ PRAWA I ADMINISTRACJI UAM
Katedra Prawa Cywilnego, Handlowego
i Ubezpieczeniowego

Poznań, dn. 12 sierpnia 2019 r.

Recenzja
rozprawy doktorskiej mgr Przemysława
Buczковского
pt. „Umowa odwróconego kredytu hipotecznego
w prawie polskim”
przygotowanej pod kierunkiem prof. dr hab.
Ryszarda Strzelczyka oraz dr Małgorzaty Sekuły
– Leleno (jako promotora pomocniczego)

W wykonaniu uchwały Rady Wydziału Prawa i Administracji Uczelni Lazarskiego, powołującej mnie na recenzenta w przewodzie doktorskim mgr Przemysława Buczковского, przedkładam niniejszym recenzję rozprawy doktorskiej pt. „*Umowa odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim*” z pozytywną jej oceną i z wnioskiem o podjęcie dalszych czynności w przewodzie doktorskim, w tym o dopuszczenie Doktoranta do publicznej obrony rozprawy doktorskiej.

Jako recenzent rozprawy doktorskiej mgra Przemysława Buczkowskiego stwierdzam, co następuje:

- I. rozprawa doktorska mgra Przemysława Buczkowskiego pt. „*Umowa odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim*” stanowi w mojej ocenie oryginalne rozwiązanie przez Doktoranta problemu naukowego,
- II. tworząc wyżej wymienioną rozprawę doktorską Doktorant wykazał wiedzę teoretyczną z zakresu prawa, w szczególności zaś prawa cywilnego i prawa bankowego,
- III. rozprawa doktorska potwierdza umiejętność Doktoranta samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Wykonując obowiązki recenzenta rozprawy doktorskiej mgr Przemysława Buczkowskiego pt. „*Umowa odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim*”, stwierdzam niniejszym, że odpowiada ona wymogom ustawowym określonym w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1789).

Pragnę przedstawić szczegółowe uwagi i spostrzeżenia, które nasunęły mi się w czasie lektury i analizy treści rozprawy doktorskiej.

1. Wybór tematu rozprawy doktorskiej

Wybór tematu rozprawy doktorskiej był bez wątpienia trafny. Odwrócona hipoteka opiera się na skomplikowanych mechanizmach cywilistycznych, które zostały użyte w nowatorski sposób i służą osiągnięciu ważkiego celu społeczno-ekonomicznego. Starzenie się społeczeństwa i niedoskonałość systemu ubezpieczeń emerytalnych skłaniają do poszukiwania alternatywnych metod finansowania potrzeb osób starszych. Odwrócona hipoteka może stać się efektywnym

mechanizmem pozwalającym na „uwolnienie” dorobku życia celem zapewnienia sobie godziwego bytu w okresie emerytalnym.

Umowa odwróconego kredytu hipotecznego została już co prawda opisana w opracowaniach monograficznych, lecz wiele wciąż pozostało wątpliwości z nią związanych. Bez ich wyjaśnienia trudno będzie osiągnąć stan pewności prawnej dla konsumentów i dla banków. Gdy zaś uczestnicy obrotu prawnego nie są pewni przysługujących im praw i obciążających ich obowiązków, trudno o upowszechnienie nowej instytucji prawnej.

Stworzenie rozprawy doktorskiej dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego ma więc swoje głębokie uzasadnienie teoretyczne i praktyczne.

2. Układ rozprawy doktorskiej

Doktorant przygotował obszerne opracowanie (liczące 294 strony). Jest ono podzielone na sześć rozdziałów, z których:

- pierwszy - dotyczy pojęcia i charakteru prawnego umowy odwróconego kredytu hipotecznego,
- drugi – odnosi się do czynności poprzedzających zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego,
- trzeci - opisuje strony, treść i formę umowy odwróconego kredytu hipotecznego,
- czwarty – analizuje problemy prawne związane z zakończeniem umowy odwróconego kredytu hipotecznego,
- piąty – wskazuje na sposoby rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego,
- szósty – dotyczy kwestii rozszerzonej odpowiedzialności kredytobiorcy albo spadkobierców w stosunku do banku..

Wymienione wyżej rozdziały zostały poprzedzone wstępem, zaś podsumowanie rozważań dysertacji zostało zamieszczone w jej zakończeniu.

Układ ocenianej pracy doktorskiej zasługuje na ocenę pozytywną. Jest logiczny, spójny i przemyślany. Doktorant rozstrzyga najpierw najważniejsze dylematy dotyczące konstrukcji prawnej umowy odwróconego kredytu hipotecznego (w fundamentalnym dla pracy rozdziale pierwszym), by następnie poddać analizie szereg problemów o charakterze szczegółowym.

W rozdziałach II – VI kryterium porządkującym jest chronologia zdarzeń prawnych – od czynności poprzedzających zawarcie umowy aż po rozliczenie umowy i odpowiedzialność z niej wynikającą. Taki sposób uprządkowania materii dysertacji czyni ją przejrzystą i użyteczną dla praktyki stosowania prawa.

3. Metodologia

Analiza dogmatyczna zawarta w dysertacji stoi na wysokim poziomie. Co szczególnie ważne, wiele tez szczegółowych znajduje oparcie nie tylko w wiedzy prawniczej, lecz również w nauce ekonomii i finansów.

Doktorant w sposób bardzo sprawny dokonuje wykładni przepisów prawa odnoszących się do umowy odwróconego kredytu hipotecznego, hipoteki oraz prawa cywilnego i prawa bankowego w ogólności.

Trafnym wyborem Doktoranta była rezygnacja ze szczegółowych i bardzo rozbudowanych analiz prawnoporównawczych. Zupełnie wystarczające okazało się zakreślenie tła rozwoju instytucji odwróconego kredytu hipotecznego w niektórych obcych systemach prawnych. Szczegółowe analizy prawnoporównawcze poszczególnych rozwiązań konstrukcyjnych, prowadziłyby do zaciemnienia wyводу. Słusznie więc uczynił Doktorant podejmując decyzję o dokonywaniu analizy rozwiązań przyjętych przez polskiego ustawodawcę przy użyciu metod analizy dogmatycznej z uwzględnieniem ich efektywności ekonomicznej oraz skutków odnoszących się do praw konsumentów.

Na wysoką ocenę zasługuje sposób doboru i wykorzystania źródeł. Dokonywane przez Doktoranta analizy i prezentowane tezy są dobrze udokumentowane w literaturze przedmiotu. Z konieczności orzecznictwo sądowe wykorzystywane jest

w niewielkim stopniu – wyłącznie w celu ilustrowania zagadnień, które pośrednio wiążą się z analizowaną instytucją prawną lub też takich, które mogą być wykorzystywane w drodze analogii.

Praca została napisana jasnym, komunikatywnym językiem. Choć materia pracy dotyczy bardzo skomplikowanych zagadnień na styku prawa cywilnego, bankowego, ekonomii i finansów, Autor potrafił sformułować tezy oraz argumenty na ich poparcie w sposób przejrzysty i zrozumiały. Co szczególnie ważne, Doktorant nie używał slangu finansowo – bankowego, lecz zdołał nazwać nowe zjawiska prawnie – ekonomiczne przy pomocy pojęć dotychczas stosowanych, powszechnie zrozumiałych i akceptowanych.

Bardzo dobre jest również opracowanie edytorskie pracy.

4. Ogólna ocena merytoryczna

Recenzowana praca doktorska zasługuje na bardzo wysoką ocenę. Doktorant wykazał w niej swą dogłębną znajomość tematyki związanej z umową odwróconego kredytu hipotecznego, zagadnieniami części ogólnej prawa cywilnego, prawa rzeczowego, prawa zobowiązań, prawa spadkowego oraz prawa bankowego. Bez wątplenia Doktorant jest również bardzo dobrze zorientowany w kwestiach praktycznych i szczegółowych dotyczących analizowanej instytucji prawnej.

Doktorant osiągnął w swej dysertacji to, co jest szczególnie trudne do pogodzenia: ma ona niewątpliwy walor teoretyczny (zawiera bowiem pogłębione, przekonujące i dobrze udokumentowane rozważania dotyczące konstrukcji prawnej), a zarazem bardzo wiele miejsca poświęcono w niej kwestiom o charakterze praktycznym.

Autor w sposób prawidłowy interpretuje przepisy ustaw, odczytuje poglądy przedstawicieli doktryny prawa cywilnego i bankowego. Prezentowane przez Autora poglądy są wyważone, dobrze uzasadnione i właściwie zaprezentowane. Posiada on umiejętność syntetycznego ujmowania poglądów cząstkowych i formułowania ogólnych tez.

5. Uwagi szczegółowe

- A. Na akceptację i docenienie zasługuje pogląd Doktoranta dotyczący uznawania umowy odwróconego kredytu hipotecznego za nowy typ umowy o charakterze kredytowym (umowę nazwaną – s. 63), która wyróżnia się tym, że z jej treści nie wynika obowiązek zwrotu przez kredytobiorcę otrzymanych środków pieniężnych (s.27). Czynność udzielania odwróconych kredytów hipotecznych jest przy tym czynnością bankową należącą do kategorii „innych czynności” przewidzianych wyłącznie dla banku w odrębnych ustawach (art.5 ust.1 pkt 7 ustawy – Prawo bankowe) (s.25).
- B. Doktorant trafnie identyfikuje i przekonująco uzasadnia cechy umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W szczególności właściwy jest pogląd o jej charakterze: konsensualnym (s.33) oraz dwustronnie zobowiązującym (s.35). Interesująca i poparta właściwymi argumentami jest teza, iż umowa odwróconego kredytu hipotecznego ma charakter rozporządzający wówczas, gdy jej skutkiem jest bezpośrednie ustanowienie hipoteki (s.42) oraz umowy, na podstawie której bank uzyskuje, po ujawnieniu wpisu w księdze wieczystej, roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, które jest skuteczne wobec nabywcy (s.43).
- C. Bardzo szeroko i zarazem kompetentnie prowadzi Doktorant swe rozważania dotyczące kwestii wzajemności umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Na podkreślenie zasługuje ciekawy pogląd przeczący możliwości analizowania z punktu widzenia wzajemności umów, w których świadczenia stron mają charakter pieniężny (*sensu stricto*). Doktorat wskazuje na niemożność uznania, że pieniądz jest odpowiednikiem pieniądza (bez względu na wielkość świadczenia). Ponadto Doktorant podkreśla, że w jego rozumieniu wzajemność umowy polega na tym, że odpowiednikami są świadczenia główne stron umowy. Wynikiem rozważań jest zanegowanie wzajemności przedmiotowej umowy ze względu na brak odpowiedniości między udzieleniem kredytu przez bank (świadczeniem banku) a dokonaniem przez kredytobiorcę zabezpieczeniem jego spłaty. Ostatecznym celem banku jest bowiem uzyskanie spłaty, a nie tylko jej

zabezpieczenie. Teza o braku wzajemności umowy odwróconego kredytu hipotecznego (s.60, 61) wydaje się przekonująca i dobrze uzasadniona.

- D. Trafne są krytyczne uwagi Doktoranta dotyczące sposobu zredagowania formularza informacyjnego zawierającego informacje o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 lipca 2015 r. Najważniejsza z uwag dotyczy kwestii niejednoznaczności charakteru prawnego tego dokumentu, który z jednej strony wyraźnie posługuje się określeniem „oferta”, z drugiej zaś strony zastrzega w swej treści, że nie ma być za ofertę uznawany (s.74-76).
- E. Doktorant trafnie identyfikuje trudności związane z przyjęciem jako przedmiotu zabezpieczenia udziału we współwłasności nieruchomości, spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa użytkowania wieczystego (s.125).
- F. Należy docenić umiejętność formułowania przez Doktoranta projektów jasnych komunikatów informacyjnych, którymi banki mogłyby posługiwać się w relacjach ze swymi klientami. Dobrym tego przykładem jest projekt komunikatu dotyczącego skomplikowanej materii zasad rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego (s.158 – 159).
- G. Trafne i bardzo dobrze uzasadnione są tezy Doktoranta odnoszące się do wpływu (szkodliwego) rozporządzeń przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego na monitorowanie przez bank stanu tego przedmiotu oraz na sposób zaspokojenia wierzytelności. Przekonujące są uwagi Doktoranta dotyczące obligacyjnego charakteru postanowienia umowy przewidującego zobowiązanie kredytobiorcy do niezbywania przedmiotu zabezpieczenia oraz dotyczące sankcji za niewykonanie tego zobowiązania (s. 164).
- H. Właściwy jest pogląd Doktoranta odnoszący się do formy umów odwróconego kredytu hipotecznego, w szczególności zaś odrzucenie stanowiska, w myśl którego umowy te powinny być zawierane w formie aktu notarialnego (s. 172).
- I. Trafne i dobrze uzasadnione są tezy dotyczące przypadków, w których umowa odwróconego kredytu hipotecznego zyskuje charakter zobowiązania solidarnego oraz przypadków, w których następuje podział wierzytelności i długu na tyle części, ilu jest kredytobiorców. Dokonane ustalenia zostały we właściwy sposób

zaaplikowane do rozstrzygnięcie kwestii skuteczności wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy w przypadku wielości kredytobiorców (s. 197 – 212).

- J. Bardzo ciekawe i zarazem słuszne merytorycznie są rozważania Doktoranta dotyczące możliwości dokonania całkowitej spłaty kredytu przez jednego ze współkredytobiorców bez zgody pozostałych (s. 214-216).
- K. Na szczególną pochwałę zasługuje wnikliwość, stopień szczegółowości i bardzo duża doniosłość praktyczna rozważań dotyczących rozliczeń odwróconego kredytu hipotecznego po zakończeniu okresu kredytowania oraz zasad ponoszenia odpowiedzialności w stosunku do banku przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców.

6. Uwagi polemiczne

Recenzent bardzo wysoko ocenia poziom naukowy dysertacji i podziela prawie wszystkie sformułowane w niej tezy. Uwagi polemiczne są więc nieliczne i w najmniejszym stopniu nie umniejszają wysokiej oceny recenzowanego dzieła naukowego.

- A. Trudno zgodzić się z poglądem, że sformułowany w ustawie zakaz uzależniania przez bank zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia innej umowy powinien być rozciągany również na stwarzanie przez bank możliwości zawarcia innej umowy lub też na proponowaniu warunków preferencyjnych odwróconego kredytu hipotecznego dla klientów, którzy skorzystają z oferty zawarcia innej umowy (s. 97). Sformułowany przez ustawodawcę zakaz nie powinien być interpretowany rozszerzająco, zaś „uzależnianie zawarcia” oznacza, że bank nie jest gotów zawrzeć umowy odwróconego kredytu hipotecznego w sytuacji, gdy klient nie przyjmie oferty innej umowy. W ocenie recenzenta nie jest również właściwa teza o konieczności rozszerzenia zakazu uzależniania zawarcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego od zawarcia przez klienta innej umowy na jednostronne czynności prawne dokonywane przez klienta. Przepis o nich nie traktuje, nie ma więc

podstaw do ich zakazywania. *Nota bene* czynność prawna przystąpienia przez klienta do ubezpieczenia grupowego, której przykład przytacza Doktorant (s.98) ma zawsze pozytywne dla klienta skutki. Skutki negatywne przynieść może jedynie umowa między klientem a bankiem przewidująca obowiązek opłacania (finansowania) składek ubezpieczeniowych przez klienta.

- B. Trudno zgodzić się z prezentowaną przez Doktoranta tezą, iż „ubezpieczenie przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności banku wcale nie daje gwarancji, że w przypadku wystąpienia zdarzenia ubezpieczeniowego określonego umową ubezpieczenia, bank uzyska świadczenie wynikające z zawartej umowy. Ubezpieczającym będzie bowiem kredytobiorca i jemu, a nie bankowi, przysługiwać będzie roszczenie o wypłatę należnego odszkodowania. Mając to na uwadze, sytuacja banku w przypadku wystąpienia okoliczności powodujących np. całkowite zniszczenia albo znaczną utratę wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia wierzytelności banku wcale nie powoduje, że bank może liczyć na splatę całkowitej kwoty do zapłaty ze środków pochodzących z odszkodowania za zdarzenie losowe” (s.100). Po pierwsze, nieuprawnione jest uznanie, że właściwe byłoby, aby ubezpieczyciel wypłacił bankowi (a nie kredytobiorcy) odszkodowanie za uszkodzenie lub zniszczenie przedmiotu ubezpieczenia. To nie bank jest w tym przypadku ubezpieczającym i ubezpieczonym i nie bank poniósł szkodę wskutek zajścia wypadku ubezpieczeniowego (uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy). Świadczenie z umowy odwróconego kredytu hipotecznego nie jest wciąż wymagalne, więc bank nie ma tytułu prawnego do uzyskania tego świadczenia. Interes banku nie przejawia się w natychmiastowym uzyskaniu świadczenia pieniężnego ze świadczenia pieniężnego ubezpieczyciela, lecz w tym, by uzyskane przez kredytobiorcę świadczenie pieniężne z ubezpieczenia zostało spożytkowane na restytucję nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego. Cel ten może zostać osiągnięty dzięki zastosowaniu normy prawnej zawartej w art. 89 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten stanowi, że (ust.1) „jeżeli nieruchomość obciążona hipoteką lub jej część składowa jest ubezpieczona, zakład ubezpieczeń może bez zgody wierzyciela hipotecznego zapłacić

ubezpieczającemu odszkodowanie w celu pokrycia poniesionych przez niego wydatków na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego. W wypadku takim zapłata odszkodowania może być dokonywana w ratach płatnych w miarę przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego.” Z kolei ust. 2 cytowanego przepisu głosi, że „zapłata odszkodowania ubezpieczającemu na inne cele niż przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego może nastąpić tylko za zgodą wierzyciela hipotecznego.” Jak się zdaje, skorzystanie ze stworzonej przez ustawodawcę możliwości prowadzi pełnego zabezpieczenia interesu ekonomicznego banku, ma on bowiem kontrolę nad wykorzystaniem odszkodowania ubezpieczeniowego dla celów efektywnej restytucji przedmiotu ubezpieczenia. Nie jest więc konieczne dokonywanie postulowanego (*de lege ferenda*) przez Doktoranta przelewu wierzytelności ubezpieczeniowych na bank.

- C. Niezbyt jasno Doktorant opisał kwestię zdolności do występowania w roli kredytobiorcy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego. Najpierw zanegował możliwość występowania w tej roli osoby, która nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych, później zaś taką możliwość zaakceptował (s.121, 122). Jak się zdaje, kwestia możliwości występowania w roli kredytobiorcy oraz kwestia możliwości zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego poprzez własne działania, są całkowicie rozłączne i (celem uniknięcia nieporozumień powinny być analizowane w innych miejscach dysertacji.
- D. Na stronie 122 Doktorant dwukrotnie wspomina, że dla występowania w roli kredytobiorcy w omawianej umowie konieczne jest „posiadanie” mienia. W rozprawie doktorskiej z zakresu prawa cywilnego posiadanie i własność (oraz ograniczone prawa rzeczowe) nie mogą być mylone.
- E. W zamieszczonych na str. 144 – 145 oraz 166 - 167 uwagach dotyczących wymogu ubezpieczenia nieruchomości oraz utrzymywania ochrony ubezpieczeniowej przez cały okres kredytowania zabrakło niezwykle ważkiego postulatu odnoszącego się do określania w umowie odwróconego kredytu hipotecznego wymaganego zakresu ubezpieczenia (ryzyk, od których dana

nieruchomość musi być ubezpieczona), zakresu dopuszczalnych wyłączeń odpowiedzialności ubezpieczyciela oraz wymaganej sumy ubezpieczenia.

- F. Doktorant sugeruje przyjęcie rozwiązań prawnych pozwalających na to, by kredytodawca mógł wykonać obowiązek zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego w każdym przypadku, w którym bezskutecznie upłynął termin do wykonania terminu przez kredytobiorcę. Warto wszakże pamiętać, że bank zawsze uprawniony jest do zawarcia umowy dotyczącej mienia kredytobiorcy bez konieczności uzyskiwania na to zgody kredytobiorcy. Możliwa jest bowiem do zastosowania konstrukcja prawna ubezpieczenia na cudzy rachunek (art.808 KC), która nie wymaga pełnomocnictwa, ani też upoważnienia wydanego przez kredytobiorcę.
- G. Trudno zgodzić się z poglądem o niemożności określenia na etapie zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego ogólnych zasad ustalania kosztów remontu przedmiotu zabezpieczenia lub też jego ubezpieczenia (s.149). Można przecież odwołać się do taryfy składek obowiązującej u wybranego przez strony ubezpieczyciela lub przeciętnych kosztów remontu danego rodzaju na rynku lokalnym.
- H. Zapewne trafniejszym (i przyjmowanym w literaturze prawniczej) wyborem leksykalnym byłoby posłużenie się sformułowaniem „rozwiązanie umowy” zamiast użytego przez Doktoranta określenia „zakończenie umowy” (s.190). Umowa jest czynnością prawną dokonaną przez kontrahentów – trudno więc twierdzić, że w określonym czasie się „kończy”. Dokonane przez Doktoranta rozróżnienie przypadków „zakończenia umowy” w ujęciu szerokim i w ujęciu wąskim można zastąpić rozróżnieniem zakończenia stosunku prawnego odwróconego kredytu hipotecznego i zakończenia okresu kredytowania.
- I. Wśród przypadków „zakończenia umowy” odwróconego kredytu hipotecznego Doktorant nie wymienił rozwiązania umowy na mocy porozumienia stron.

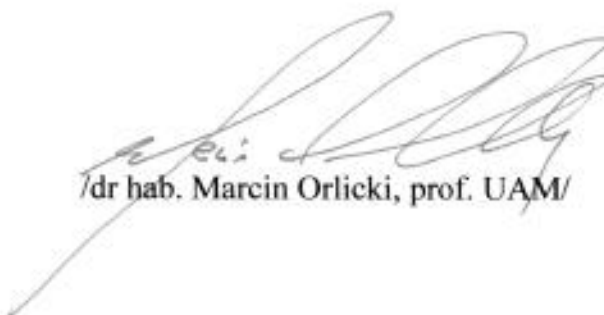
7. Podsumowanie

Recenzowana praca stoi na bardzo wysokim poziomie merytorycznym i formalnym. Jest znakomitym opracowaniem ważnej praktycznie instytucji prawnej, jaką jest umowa odwróconego kredytu hipotecznego.

Postawiona na wstępie recenzji teza o wypełnianiu przez rozprawę doktorską mgra Przemysława Buczkowskiego pt. „*Umowa odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim*” wymogów ustawowych jest więc całkowicie uzasadniona.

Pożytkiem dla rozwoju polskiej myśli naukowej dotyczącej czynności kredytowych banków byłoby wydanie dysertacji drukiem.

Chciałbym ponadto zawnieioskować o uznanie recenzowanej pracy doktorskiej za wyróżniającą zgodnie z procedurami przyjętymi na Wydziale Prawa i Administracji Uczelni Łazarskiego.



/dr hab. Marcin Orlicki, prof. UAM/