

Uczelnia Łazarskiego
Wydział Prawa i Administracji

Przemysław Buczkowski

Streszczenie rozprawy doktorskiej

pt. „Umowa odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim”
przygotowanej pod kierunkiem dra hab. Ryszarda Strzelczyka prof. UŁa oraz promotora
pomocniczego dr Małgorzaty Sekuły-Leleno

Przedmiotem rozprawy doktorskiej jest instytucja odwróconego kredytu hipotecznego. Do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, odwrócony kredyt hipoteczny był w polskim prawie instytucją nieznaną, aczkolwiek potrzeba jej uregulowania sygnalizowana była od dłuższego czasu. Motywacji do wprowadzenia do polskiego porządku prawnego tej instytucji należy doszukiwać się w potrzebie zapewnienia dodatkowych instrumentów finansowych, pozwalających na poprawę sytuacji majątkowej jej adresatów, z założenia będących osobami w podeszłym wieku. Z ekonomicznego punktu widzenia, przesłanką jej wprowadzenia była chęć zapewnienia dodatkowego źródła uposażenia, stanowiącego uzupełnienie istniejącego systemu rent i emerytur. Realizacji wskazanych wyżej celów służyć ma właśnie instytucja odwróconego kredytu hipotecznego poprzez umożliwienie uzyskania określonej kwoty środków pieniężnych dzięki „upłynnieniu” przysługujących kredytobiorcy praw do określonych składników jego majątku.

Wybór tematu rozprawy podyktowany był potrzebą dokonania kompleksowej analizy nowej instytucji prawnej w systemie prawa prywatnego. Nie bez znaczenia jest także fakt, iż instytucja ta jest instrumentem nie tylko prawnie, ale i społecznie doniosłym. Potrzeba pogłębionej analizy umowy odwróconego kredytu hipotecznego pożądana jest z uwagi na zawarte w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym nowe, nieznane dotychczas w stosunkach kredytowych rozwiązania, takie jak chociażby brak zobowiązania kredytobiorcy do spłaty odwróconego kredytu hipotecznego czy ograniczenie egzekucji wierzytelności banku jedynie do przedmiotu zabezpieczenia.

Celem badawczym rozprawy jest analiza trafności i kompletności rozwiązań prawnych przewidzianych przez ustawodawcę w przepisach ustawy o odwróconym kredycie

hipotecznym, a dotyczących zawierania, wykonywania oraz rozliczania umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Zważywszy, że omawiana umowa jest rozwiązaniem stosunkowo nowym, konieczne było dokonanie charakterystyki jej cywilnoprawnych cech.

Przeprowadzona analiza miała też na celu wykazanie, czy przewidziane w ustawie regulacje dotyczące umowy odwróconego kredytu hipotecznego spełniają założenia ustawodawcy w postaci prawidłowego zabezpieczenia interesów prawnych i majątkowych kredytobiorców. W pracy posłużono się w przeważającej części metodą językowo-dogmatyczną.

Rozprawa podzielona została na sześć rozdziałów. W rozdziale pierwszym scharakteryzowano umowę odwróconego kredytu hipotecznego jako czynność bankową, równocześnie podejmując próbę określenia jej cywilnoprawnych cech. Mając na uwadze, że umowa odwróconego kredytu hipotecznego jest pierwszą umową kredytową, której *essentialia negotii* nie zawierają zobowiązania kredytobiorcy do zwrotu udzielonego kredytu, istotne było podjęcie próby rozstrzygnięcia jej wzajemnego bądź niewzajemnego charakteru. W tym zakresie cenne okazało się zestawienie umowy odwróconego kredytu hipotecznego z umową pożyczki oraz umową kredytu przy jednoczesnym uwzględnieniu orzecznictwa i poglądów doktryny na zagadnienie wzajemnego charakteru tych umów.

Już na etapie przedkontraktowym procedura zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego przewiduje szczególne obowiązki banku jako kredytodawcy. Ich omówienie znalazło miejsce w rozdziale drugim. Zawiera on analizę obowiązków banku związanych z przygotowaniem i doręczeniem potencjalnemu kredytobiorcy formularza informacyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem wymaganych przez ustawodawcę informacji, które powinny zostać w nim zawarte. Rozdział ten zawiera także analizę przewidzianych przez ustawodawcę sankcji związanych z nienależytym wykonaniem przez bank obowiązków informacyjnych na etapie przedkontraktowym oraz naruszeniem obowiązków związanych ze sporządzeniem umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

Trzeci rozdział pracy poświęcony został przede wszystkim stronom, treści i formie umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Dokonując charakterystyki elementów konstrukcyjnych przedmiotowej umowy dokonano ich podziału na elementy obligatoryjne i fakultatywne. Szczegółowo opisano przewidziane przez ustawodawcę konsekwencje naruszenia przez bank obowiązków dotyczących treści umowy. W związku z tym, że tożsame konsekwencje przewidziane zostały w odniesieniu do obowiązków banku aktualnych na etapie przedkontraktowym, omówiono je łącznie w ramach jednego podrozdziału.

Rozdział czwarty poświęcony został zagadnieniom związanym z zakończeniem umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W rozdziale tym opisane zostały poszczególne przypadki zakończenia umowy i ich wpływ na sytuację prawną stron. Przeprowadzona została także pogłębiona analiza tematyki wykonywania uprawnień prawokształtujących prowadzących do wygaśnięcia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w której występuje wielość podmiotów po stronie kredytobiorcy.

Piąty rozdział rozprawy zawiera analizę sposobów rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego. W rozdziale tym zawarto przede wszystkim rozważania dotyczące dwóch głównych sposobów, polegających na spłacie całkowitej kwoty do zapłaty oraz na realizacji roszczenia banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa stanowiącego zabezpieczenie wierzytelności banku.

Ostatni, szósty rozdział, zawiera analizę sytuacji prawnej dłużników banku, w stosunku do których zachodzi podstawa do zastosowania instytucji rozszerzonej odpowiedzialności za dług. W rozdziale tym omówiono poszczególne przypadki rozszerzonej odpowiedzialności kredytobiorcy i jego spadkobierców za dług oraz sytuację prawną dłużnika oraz banku w razie ziszczenia się przesłanek rozszerzonej odpowiedzialności dłużników.