

---

## MECHANIZM ODWRÓCONEJ HIPOTEKI

### 1. Skąd pochodzi odwrócona hipoteka?

Odwrócona hipoteka powstała w 1961 roku. Wymyślił ją kalifornijski bankowiec, Nelson Haynesa. Na początku ostatniej dekady dwudziestego wieku stała się ona znanym sposobem finansowania swojej starości. Zza Oceanu pomysł szybko przyszedł do Europy Zachodniej, a w ostatnich latach zawitał nieśmiało nad Wisłę.

### 2. Co to jest odwrócona hipoteka i dla kogo jest przeznaczona?

„Odwrócona hipoteka” to rodzaj kredytu, jaki bank może udzielić właścicielowi nieruchomości albo osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo użytkowania wieczystego. W Polsce jest produktem adresowanym do wszystkich osób dorosłych bez względu na wiek i płeć, jednak docelowo głównie do osób po 62 roku życia, które są właścicielami/współwłaścicielami nieruchomości. Kredytobiorcą może być tylko osoba fizyczna. Stroną takiej umowy nie może być osoba prawna (np. spółka akcyjna, spółdzielnia czy fundacja) ani też inne podmioty, niebędące osobami fizycznymi (np. spółka cywilna, jawna czy komandytowa).

### 3. Czym różni się odwrócona hipoteka, od standardowego kredytu hipotecznego?

Od zwykłego kredytu hipotecznego różni się ona tym, że w **przypadku „odwróconej hipoteki” bank udziela kredytu do wysokości wartości rynkowej np.: mieszkania, a spłata tego kredytu następuje poprzez przejęcie jego własności.**

Zwykły kredyt hipoteczny zaciągamy, aby kupić mieszkanie i to nowo kupione mieszkanie jest obciążone hipoteką. Przy odwróconym kredycie hipotecznym jest odwrotnie – **tzn. mamy już mieszkanie i bank nabywa prawo do przejęcia tego mieszkania od właściciela po jego śmierci, wypłacając właścicielowi pieniądze jeszcze za jego życia.** Wypłacana jest wartość nieruchomości w formie jednorazowej lub w ratach.

Ustanowienie hipoteki przy zwykłym kredycie służy zabezpieczeniu jego spłaty, a przy odwróconej hipotece zapewnieniu przejęcia mieszkania przez bank. Sama zaś hipoteka to szczególny rodzaj uprawnienia, na mocy którego wierzyciel (np. bank) może dochodzić zaspokojenia nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdego właściciela nieruchomości

#### 4. Czym się odwrócony kredyt hipoteczny od renty dożywotniej?

**Rentę dożywotnią** od hipoteki odróżnia to, że w przypadku tej pierwszej podmiot kupujący lokum (bank, fundusz, towarzystwo ubezpieczeniowe) staje się właścicielem nieruchomości już w momencie podpisania umowy. Oferują go przeważnie inne niż banki podmioty rynku finansowego, jak fundusze hipoteczne czy towarzystwa ubezpieczeniowe. **Odwrócony kredyt hipoteczny** daje z kolei większe pole manewru spadkobiercom – przeniesienie własności następuje dopiero po śmierci rentiera. Mogą oni więc zdecydować się na spłatę hipoteki i zatrzymać mieszkanie.

#### 5. Dla kogo jest to opłacalne?

Jest to mechanizm opłacalny dla osób starszych, które dysponują np. mieszkaniem czy domem już za dużym dla nich, a nie chcą się z niego wyprowadzać i zamieniać je na mniejsze. Jednocześnie koszty utrzymania lokum pochłaniają znaczną część ich emerytury lub innych dochodów. Dla przykładu 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, bo sprzedający żądają przeciętnie ponad 12 tys. zł/m<sup>2</sup>.

#### 6. Kto może być stroną umowy?

##### **Stroną umowy odwróconego kredytu hipotecznego może być tylko bank.**

Wynika to jednoznacznie z treści art. 4 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, zgodnie z którym przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego bank 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 istotne, że wiele innych niż banki podmiotów oferuje pożyczenie pieniędzy. Chodzi tu o tzw. parabanki. **W odróżnieniu od banków, których działalność jest licencjonowana i nadzorowana przez państwo, a konkretnie przez Komisję Nadzoru Finansowego, parabanki nie podlegają żadnej szczególnej kontroli i mogą zaprzestać działalności z dnia na dzień.** Poza tym ze względu na wspomnianą definicję, **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 ustawy.**

## 7. Jak wygląda procedura zawarcia umowy?

Ustawa o odwróconej hipotece nakłada na bank szereg obowiązków przed zawarciem umowy. Chodzi o umożliwienie potencjalnemu kredytobiorcy zapoznanie się z podstawowymi, istotnymi warunkami, jakie proponuje bank. I tak, zgodnie z art. 8 ustawy **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.** Formularz informacyjny nie stanowi jednak oferty, a zawiera jedynie informacje o warunkach ewentualnej umowy. Zawarte w nim dane mogą być negocjowane. Zgodnie z art. 9 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym **bank, przed zawarciem umowy odwróconego kredytu hipotecznego, dokonuje oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu, a kredytobiorca jest obowiązany do przedstawienia, na żądanie banku, dokumentów i informacji niezbędnych do dokonania oceny, o której mowa powyżej.** Takie brzmienie przepisu oznacza, że w przypadku umowy odwróconego kredytu hipotecznego bank nie dokonuje oceny zdolności kredytowej, o której mowa w ustawie o prawie bankowym. Bank dokonuje oceny stanu prawnego nieruchomości. Może się bowiem okazać, że jest ona już obciążona hipoteką albo też kredytobiorcy przysługuje jedynie niewielki udział w tej nieruchomości. W konsekwencji, mimo dużej wartości nieruchomości, jej rynkowa wartość lub wartość jej udziału w nieruchomości może być niewielka. Należy przy tym dodać, że pozytywna ocena przez bank stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu nie nakłada na bank obowiązku udzielenia odwróconego kredytu hipotecznego.

## 8. Co powinien zawierać formularz informacyjny z banku?

- 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) stroną 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.

## 9. Jak ustalana jest wartość nieruchomości oraz wielkość kredytu?

Zgodnie bowiem z art. 6 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego jest wartość rynkowa. Do określenia wartości rynkowej nieruchomości lub lokalu, ustawodawca nakazał stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. **Przewidują one (art. 151 ust. 1), że wartość rynkową nieruchomości stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Ustala się ją na podstawie uzyskanych cen transakcyjnych, ale nie wszystkie transakcje mogą być brane pod uwagę.** Należy bowiem przyjmować za podstawę szacunku tylko te transakcje, które spełniają wskazane w przepisie warunki, a więc: – strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej i miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, – upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. **Wyceny dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Swoją opinię na temat wartości nieruchomości rzeczoznawca sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego.** Mając na uwadze to, że oceny wartości nieruchomości można dokonywać różnymi metodami, rzeczoznawcy mogą podawać różne wartości nieruchomości.

---

**W ustawie nie zostało wskazane, która ze stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego będzie ponosić koszty szacowania nieruchomości.** Kwestia ta została pozostawiona stronom do rozstrzygnięcia w samej umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego mamy do czynienia w założeniu z kredytem, który będzie wypłacany przez wiele lat. W tym czasie wartość rynkowa danej nieruchomości może ulec istotnie zmianie tak in plus, jak i in minus. Z tego też powodu w umowie odwróconego kredytu hipotecznego obowiązkowo muszą się znaleźć rozstrzygnięcia dotyczące tego, kto ponosi koszty monitorowania wartości nieruchomości, a także, o ile umowa je przewiduje warunki, na jakich koszty te mogą ulegać zmianie.

**Określona przez rzeczoznawcę wartość rynkowa nieruchomości nie przesądza jeszcze o tym, w jakiej kwocie zostanie udzielony kredyt. Stanowi jedynie podstawę do ustalenia kwoty odwróconego kredytu hipotecznego. Kwota ta zależy nie tylko od wartości nieruchomości (obecnej i spodziewanej przyszłej) oraz kosztów kredytu, ale też m.in. od płci i wieku właściciela, a także czasem od stanu jego zdrowia. Najczęściej podaje się tutaj przedział od 70% do nawet jedynie 30% wartości nieruchomości.**

#### PRZYKŁAD:

*Pan X ma 60 lat, mieszka w Warszawie i jest właścicielem 80-metrowego mieszkania, którego wartość rynkowa wynosi 700 000 zł. Panu X bank oferuje zawarcie umowy na kwotę 350 000 zł. Pan X może zażądać wypłaty w ratach. Zgodnie z danymi GUS jego średnie dalsze trwanie życia wynosi 251 miesięcy (ok. 21 lat). Przyjmując, że pan X zażyczył sobie wypłatę kredytu w 251 ratach, wtedy miesięcznie uzyskiwałby dodatkowy dochód w wysokości prawie 1400 złotych. Jeżeli jednak pan Y ma takie samo mieszkanie w małej miejscowości, to jego wartość jest niższa, ponieważ niższa jest cena metra kwadratowego na tamtejszym terenie. Jeżeli wartość takiego mieszkania wynosi 400 000 zł, to maksymalna wysokość kredytu hipotecznego wyniosłaby np. 200 000 zł. Przy założeniu, że pan Y też zażądał wypłaty w 251 ratach jego miesięczny dodatkowy dochód wyniósłby niecałe 800 złotych. Generalnie im bardziej podeszły wiek, tym większa powinna być kwota kredytu. Jeżeli jednak obydwaj panowie mają po 70 lat, to zgodnie z danymi GUS powinni przeżyć jeszcze po 160 miesięcy (ok 13 lat). W takim przypadku 70-letni pan X otrzymywałby miesięcznie dodatkowo z tytułu umowy odwróconej hipoteki blisko 2200 zł, a pan Y 1250 zł*

---

## 10. Co się dzieje, gdy umowa odwróconej hipoteki zawarta jest z kilkoma współwłaścicielami?

Jeżeli umowa odwróconego kredytu hipotecznego została zawarta z więcej niż jednym kredytobiorcą, w przypadku śmierci jednego z nich 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 do nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, proporcjonalnie do wysokości nabytego przez nich udziału.

## 11. Czy jest możliwość sprzedaży nieruchomości obciążonej odwróconą hipoteką?

W myśl art. 11 ustawy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca może zobowiązać się do niezbywania własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego bez zgody banku. **Tym samym, o ile umowa odwróconego kredytu hipotecznego nie stanowi inaczej, nieruchomość ta może być np. sprzedana.** Należy jednak mieć na uwadze to, że będzie to nieruchomość obciążona hipoteką na rzecz banku, który udzielił odwróconego kredytu hipotecznego. Zgodnie bowiem z art. 5 ustawy wierzytelność banku, wynikająca z umowy odwróconego kredytu hipotecznego, może być zabezpieczona wyłącznie przez ustanowienie hipoteki na nieruchomości lub prawie oraz ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa. Podstawą zaś wpisu takiego roszczenia do księgi wieczystej jest oświadczenie banku o zawarciu umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Praktycznie skorzystanie z takiej możliwości będzie – jak się wydaje – bardzo utrudnione. Istotą hipoteki jest bowiem to, że zbycie nieruchomości przez dłużnika, w tym przypadku kredytobiorcę, nie narusza prawa wierzyciela hipotecznego i bank może dochodzić zaspokojenia od kogokolwiek, kto stanie się właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Tym samym nabywca takiej nieruchomości stałby się dłużnikiem hipotecznym wobec banku, czemu powinna towarzyszyć świadomość, że po śmierci zbywcy tj. kredytobiorcy przestanie on być właścicielem danej nieruchomości. W przypadku natomiast, gdy umowa odwróconego kredytu hipotecznego przewidywała wymóg uzyskania zgody banku na przeniesienie własności nieruchomości obciążonej z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego, a kredytobiorca uczynił to bez zgody banku, to bank może wypowiedzieć umowę kredytu. Co więcej, w takim przypadku na kredytobiorcy będzie ciążyć odpowiedzialność odszkodowawcza za szkodę spowodowaną niewykonaniem zobowiązania, zgodnie z art. 471 Kodeksu cywilnego.

---

## 12. Jakie prawa ma kredytobiorca?

- a) **Zgodnie art. 12 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, 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 wyznaczonego operatora oświadczenie o odstąpieniu od umowy.
- b) **Wycofanie się z zawartej umowy jest możliwe bez ponoszenia przez kredytobiorcę istotnych kosztów.** Zwrotowi nie będą podlegać jedynie opłaty poniesione przez bank na rzecz organów administracji państwowej lub sądów i tylko w takiej części, w jakiej nie są zwracane przez te organy lub sądy bankowi w związku z wycofaniem wniosku o dokonanie określonej czynności urzędowej. Kredytobiorca będzie zobowiązany również do zwrotu bankowi wypłaconej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego wraz z odsetkami, jeżeli wypłata nastąpiła przed upływem terminu do odstąpienia od umowy. W takim przypadku dniem spłaty odwróconego kredytu hipotecznego jest dzień złożenia dyspozycji przekazania bankowi środków pieniężnych w kwocie, o której mowa powyżej. Sama zaś umowa odwróconego kredytu hipotecznego może stanowić, że wypłata środków pieniężnych nastąpi po upływie terminu do odstąpienia od umowy.
- c) **Zgodnie z art. 13 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całkowitej kwoty lub jej części – i w takim przypadku bank nie pobiera prowizji.** Co więcej, kredytobiorca nie ma obowiązku wcześniejszego informowania o takim zamiarze banku. Ustawa stanowi bowiem, że bank nie może uzależnić spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części od uprzedniego poinformowania go o tym przez kredytobiorcę. Sama zaś spłata części całkowitej kwoty do zapłaty nie wstrzymuje wypłaty rat niewykorzystanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego chyba, że strony postanowiły inaczej. W przypadku natomiast spłaty całkowitej kwoty do zapłaty, bank jest zobowiązany do potwierdzenia rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego w terminie 14 dni od dnia dokonania tej spłaty.

- d) Jeżeli bank nie dochowa przed umownego obowiązku informacyjnego o ofercie odwróconego kredytu hipotecznego albo sporządzi umowę odwróconego kredytu hipotecznego z naruszeniem wymogów określonych w ustawie projektu, kredytobiorca, po złożeniu bankowi pisemnego oświadczenia, będzie mógł żądać od banku zapłaty dziesiątej części odsetek i innych kosztów należnych od wypłaconej części odwróconego kredytu hipotecznego albo wypowiedzieć umowę i spłacić całkowitą kwotę odwróconego kredytu hipotecznego bez dziesiątej części odsetek i innych kosztów.

### 13. Jakie obowiązki ma kredytobiorca?

- a) **Zgodnie z art. 16 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym w okresie trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego kredytobiorca jest zobowiązany w odniesieniu do nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, posiadać ubezpieczenie tej nieruchomości lub tego lokalu od zdarzeń losowych, jeżeli jest wymagane przez bank.** W przypadku niewykonania tego warunku bank wzywa kredytobiorcę do jego dopełnienia, wyznaczając termin nie krótszy niż 60 dni. Jeżeli w dalszym ciągu kredytobiorca nie ubezpiecza nieruchomości lub lokalu, bank zażąda od kredytobiorcy udzielenia mu upoważnienia do wykonania tego obowiązku w imieniu kredytobiorcy.
- b) **Do obowiązków kredytobiorcy należy także utrzymywanie danej nieruchomości lub lokalu w stanie niepogorszonym** – z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności dokonywanie bieżących napraw i remontów.
- c) **Na kredytobiorcy ciąży również obowiązek terminowego uiszczania podatków i obowiązkowych opłat związanych z korzystaniem z tej nieruchomości.** Należy dodać, że 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.



---

#### 14. Jakie prawa i obowiązki ma bank?

- a) **W myśl art. 17 ustawy bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego wyłącznie, jeżeli została wszczęta egzekucja z nieruchomości lub z prawa, 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.** Nieruchomość ta lub to prawo stanowi bowiem wyłączone zabezpieczenie udzielonego kredytu, a ujawnienie „konkurencyjnego” wierzyciela, o którym bank wcześniej nie wiedział sprawia, że bank być może w ogóle nie udzieliłby kredytu. W takim przypadku bank wstrzymuje wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.
- b) **Bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, gdy kredytobiorca przeniósł na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo, stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego bez zgody banku w przypadku, kiedy w umowie odwróconego kredytu hipotecznego strony zastrzegły obowiązek niezbywania własności tej nieruchomości lub tego prawa bez zgody banku.** Także wówczas bank ex lege wstrzymuje wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego.
- c) **Bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego również wtedy, gdy wartość nieruchomości lub lokalu, będących przedmiotem zabezpieczenia z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę uległa istotnemu zmniejszeniu.** Obowiązkiem kredytodawcy jest bowiem zachowanie jej w stanie nie pogorszonym, co oznacza np. konieczność dokonywania drobnych remontów. Wprost wynika to z treści art.16 ust. 2 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, zgodnie z którym kredytobiorca winien utrzymywać tę nieruchomość lub ten lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, w szczególności prowadzenie bieżących napraw i remontów. **Należy przy tym zaznaczyć, że chodzi tu wyłącznie o sytuację, gdy wartość nieruchomości uległa po pierwsze istotnemu (a więc i znacznemu) zmniejszeniu, a po drugie z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę.** Tym samym fakt, że w ciągu lat wartość mieszkań w danej okolicy znacznie spadła, nie stanowi podstawy wypowiedzenia umowy odwróconego kredytu.

---

d) **Bank może wypowiedzieć umowę odwróconego kredytu hipotecznego, jeśli kredytobiorca odmówił udzielenia bankowi upoważnienia w przypadku, gdy nie posiada wymaganego przez bank ubezpieczenia tej nieruchomości lub tego lokalu od zdarzeń losowych, bądź nie utrzymuje nieruchomości obciążonej w stanie nie pogorszonym lub nie uiszcza w terminie podatków i obowiązkowych opłat związanych z korzystaniem z tej nieruchomości lub tego lokalu. W dwóch ostatnich przypadkach bank może (ale nie musi ex lege) wstrzymać wypłatę odwróconego kredytu hipotecznego. Okres wypowiedzenia przez bank umowy odwróconego kredytu hipotecznego wynosi 30 dni.**

### **15. Co się dzieje po śmierci kredytobiorcy?**

Niezwłocznie po uzyskaniu informacji o śmierci kredytobiorcy bank 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.

Powyższe informacje bank przekazuje 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. Nadto, jeżeli umowa przewiduje, informacje te bank publikuje w dzienniku o zasięgu ogólnopolskim.

**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 nieządania spłaty kredytu w pieniądzu całkowita kwota do zapłaty, tj. 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.

**Jeżeli 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 zgodnie z treścią art. 22 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, z upływem tych 12 miesięcy wymagalne staje się roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa, stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego. Należy bowiem pamiętać, że nieruchomość ta wchodzi w skład spadku. Zgodnie zaś z art. 31 ustawy 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. Znajduje to potwierdzenie w treści art. 9812 Kodeksu cywilnego, 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.

**Jeżeli spadkobiercy dokonają spłaty całkowitej kwoty do zapłaty zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego, to wchodzi ona w skład masy spadkowej bez obciążenia hipoteką i podlega podziałowi według ogólnych zasad prawa spadkowego.** 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 (art. 22 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym). 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.

**Umowę o przeniesienie własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa użytkowania wieczystego w celu zaspokojenia roszczeń banku, bank może zawrzeć:**

- 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, lub
- z osobą trzecią, jeżeli na nią zostało przeniesione prawo do nieruchomości (art. 27 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym).

**Bank może wystąpić do sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora oraz upoważnienie go do przeniesienia własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub użytkowania wieczystego i rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego (art. 26 ust. 1 i 2 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym). Kurator jest ustanawiany, w przypadku 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.

Kurator działa wówczas w imieniu własnym, ale na rachunek wszystkich spadkobierców, również tych znanych oraz tych, co do których nie ma sporu, że są uprawnieni do dziedziczenia. Kuratora na wniosek banku ustanawia sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości (art. 34 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym). 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. Jego zadaniem jest bowiem także dopilnowanie prawidłowości rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. W sprawach wynikających z rozliczenia odwróconego kredytu hipotecznego kurator może pozywać i być pozywany. Kurator będzie mógł 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 natomiast, 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 użytkownika 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 użytkownika wieczystego wartość nieruchomości podlega zaliczeniu na poczet roszczenia o zwrot kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami określonymi w umowie odwróconego kredytu hipotecznego.

**W myśl art. 28 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, 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. Jeżeli wiarygodność banku jest wyższa od wartości rynkowej, bank zawiadamia o tym osoby, z którymi zawarł umowę przeniesienia własności.

**Odpowiedzialność kredytobiorcy, jak również jego spadkobierców ograniczona jest do wysokości wartości nieruchomości lub lokalu, stanowiących zabezpieczenie hipoteczne umowy odwróconego kredytu hipotecznego (art. 24 ust. 1 ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym).**

**Bank może zażądać zaspokojenia z innych składników majątku kredytobiorcy lub jego spadkobierców jedynie wyjątkowo.** Mianowicie w przypadku, gdy kredytobiorca lub jego spadkobiercy przenieśli na osoby trzecie własność nieruchomości lub prawo stanowiące zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego bez zgody banku, wbrew postanowieniom umowy lub jeżeli wartość nieruchomości lub lokalu uległa istotnemu zmniejszeniu z przyczyn zawinionych przez kredytobiorcę lub jego spadkobierców.

---

Bank może żądać zaspokojenia 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, 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 stworzenie mechanizmu skłaniającego kredytobiorcę (względnie jego spadkobierców) do poprawnego wywiązywania się ze zobowiązań wynikających z umowy odwróconego kredytu hipotecznego.

**Inne bardzo ważne kwestie:**

- hipoteka powstaje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej,
- tego typu „sprzedaż” mieszkania na raty płatne z góry będzie mogła jednak nastąpić dopiero po podpisaniu umowy z bankiem i to w formie aktu notarialnego,
- kredyt z tytułu odwróconej hipoteki nie jest świadczeniem dożywotnim.

---

**Bibliografia:**

<http://www.forbes.pl/renta-dozywotnia-i-odwrocona-hipoteka-nowe-prawo-daje-szanse,artykuly,167610,1,1.html>

[http://wyborcza.biz/biznes/1,147754,17906825,Co\\_dalej\\_z\\_odwrocona\\_hipoteka\\_Ustawa\\_je\\_st\\_martwa.html](http://wyborcza.biz/biznes/1,147754,17906825,Co_dalej_z_odwrocona_hipoteka_Ustawa_je_st_martwa.html)

<http://www.odwroconahipoteka.net/>

„Odwrócona hipoteka – poradnik dla osób starszych” –

Dr Ryszard Czerniawski, Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich; Warszawa 2014