

## Przedmowa

Oddawany do rąk Czytelników Komentarz obejmuje całość przepisów ustawy z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2014 r. poz. 1585). Mam nadzieję, że jego lektura pozwoli nieco głębiej sięgnąć w obszar tej nowej, w polskim systemie prawnym, finansowym i bankowym, instytucji.

Komentarz do OKHU dotyczy szczególnego rodzaju umowy kredytu. Odwrócona hipoteka ma dostarczyć dodatkowych źródeł dochodów z własnej nieruchomości lub innego prawa. Jest ona adresowana przede wszystkim do osób starszych. Ta instytucja jest odpowiedzią prawodawcy na wydłużanie się przeciętnego dalszego trwania życia i niski poziom świadczeń emerytalnych, a w perspektywie czasu przewidywane załamanie się funkcjonowania systemu emerytalnego w Polsce. 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. Jest to nieznaną w polskim systemie prawnym instytucja. Kredytodawcą będą banki, oddziały banków zagranicznych, oddziały instytucji kredytowych oraz instytucje kredytowe prowadzące działalność transgraniczną, o których mowa w ustawie z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 128). Kredytobiorcami będą osoby fizyczne, którym przysługuje prawo własności albo współwłasności nieruchomości. Kredytobiorcami będą również osoby fizyczne, którym przysługuje lub którym wspólnie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także prawo użytkowania wieczystego. Bank będzie mógł zabezpieczyć roszczenie z ww. kredytu przez ustanowienie hipoteki oraz ujawnienie w księdze wieczystej, roszczenia o przeniesienie na bank prawa. Ustawa łącznie z PrBank kompleksowo reguluje tę instytucję.

W Komentarzu starałem się połączyć zakres niezbędnej wiedzy teoretycznej z praktycznymi aspektami stosowania przepisów zawartych w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym. Z uwagi na zainteresowania i praktykę zawodową oraz ograniczenia w objętości Komentarza nie wszystkie przepisy zostały jednak omówione tak samo wyczerpująco, co mam nadzieję, Szanowni Czytelnicy mi wybaczą. Komentarz stanowi też próbę poszukiwania sposobu rozwiązania praktycznych problemów, które pojawiają się w toku stosowania ustawy. Chciałbym, aby publikacja

## Przedmowa

ta została potraktowana jako głos w dyskusji dotyczącej odwróconego kredytu hipotecznego. Z uwagi, na początek jego funkcjonowania na rynku brak jest orzecznictwa, interpretacji i głosów doktryny dotyczących przedmiotowej instytucji.

Opracowanie adresowane jest nie tylko do prawników, bankowców i finansistów. Wyrażam nadzieję, że okaże się pomocą użyteczną również dla wszystkich kredytobiorców zainteresowanych odwróconą hipoteką.

\* \* \*

*Rodzicom*

*r. pr. Dariusz Wociór*

Ząbki, maj 2015 r.