



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

PORADNIK DLA KONSUMENTÓW ZAINTERESOWANYCH ZAWARCIEM UMOWY ŚWIADCZEŃ DOŻYWOTNICH



Wrocław, wrzesień 2013 r.

Co konsument powinien wiedzieć o umowach świadczeń dożywotnich

Umowy świadczeń dożywotnich w potocznym języku są określane mianem „odwróconej hipoteki”. Nazwa ta jest nieprecyzyjna, ale utrzymała się i jest powszechnie używana. Trzeba wyjaśniać, że termin „odwrócona hipoteka” funkcjonuje w dwóch znaczeniach. Po pierwsze, używa się go jako skrót pojęcia „odwrócony kredyt hipoteczny”. „Odwrócony kredyt hipoteczny” polega na tym, że właściciele nieruchomości (domów, mieszkań) zawierają z bankiem umowę, na mocy której uzyskują comiesięczną wypłatę (zwaną rentą), linię kredytową albo też jednorazową kwotę pieniędzy, w zamian za ustanowienie na rzecz banku hipoteki na tej nieruchomości. Główną cechą umów o „odwrócony kredyt hipoteczny” jest to, że właściciele nieruchomości, zawierając umowę, nie pozbywają się własności mieszkania. Jest to tzw. model kredytowy odwróconej hipoteki. „Odwrócony kredyt hipoteczny”, w przedstawionym rozumieniu, nie jest jeszcze uregulowany w polskim prawie. Jest jednak przygotowany przez Rząd projekt ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i nadal trwają nad nim prace legislacyjne. Jest zatem nadzieja na objęcie tego ważnego i trudnego zagadnienia szczególną regulacją ustawową.

Pomimo braku ustawy o „odwróconym kredycie hipotecznym”, polski rynek znalazł sposób, aby zawierać umowy świadczeń dożywotnich, wykorzystując w tym celu przepisy kodeksu cywilnego, dotyczące umowy dożywocia i umowy renty. Pojawiło się na rynku kilku przedsiębiorców, którzy sięgnęli po rozwiązania dostępne w polskim prawie, tworząc z nich konstrukcje prawne, które mają spełniać funkcję zbliżoną do „odwróconego kredytu hipotecznego”. Z tych przyczyn również te umowy zwykło się określać mianem „odwróconej hipoteki”. Zaakcentować trzeba jednak, że jest podstawowa różnica między nimi, a umowami klasycznego „odwróconego kredytu hipotecznego” - w umowach zawieranych obecnie na polskim rynku konsument przenosi na przedsiębiorcę własność swojej nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenia w pieniądzu, już z chwilą jej zawarcia. Jest to tzw. model sprzedażowy odwróconej hipoteki.

Przy komercyjnym zawieraniu umów świadczeń dożywotnich, regulacje kodeksu cywilnego nie zapewniają dostatecznej ochrony konsumentom, w szczególności z uwagi na ryzyko utraty prawa do mieszkania w nieruchomości objętej umową w przypadku objęcia tej nieruchomości egzekucją bądź w przypadku upadłości właściciela zamieszkiwanej przez konsumenta nieruchomości obciążonej służebnością mieszkania bądź użytkowaniem. Pojawił się zatem projekt ustawowego uregulowania umów przeniesienia własności

nieruchomości w zamian za dożywotnie świadczenia (jako funkcjonującej niezależnie od regulacji kodeksu cywilnego), w którym umowy te nazwano umowami renty dożywotniej.

Konsumencie pamiętaj, że:

- obecnie w Polsce nie ma przepisów regulujących „odwrócony kredyt hipoteczny”,
- aktualnie na polskim rynku działają przedsiębiorcy, oferujący zawieranie umów na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Na podstawie tych umów uzyskuje się dożywotnie, okresowe świadczenia w pieniądzu w zamian za mieszkanie, którego właścicielem staje się ten przedsiębiorca - już z chwilą zawarcia umowy,
- trwają prace legislacyjne nad projektem ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i rencie dożywotniej.

Co należy wiedzieć przed zawarciem umów świadczeń dożywotnich

- z chwilą zawarcia umowy własność nieruchomości przechodzi na przedsiębiorcę.
- w zamian za mieszkanie będziesz otrzymywał dożywotnią rentę, której wysokość uzależniona jest od wartości Twojej nieruchomości (mieszkanie, dom, grunt) i Twojego wieku. Wysokość tej renty jest skalkulowana w taki sposób, że wynosi łącznie od 30 do 40 proc. wartości nieruchomości - uwzględniając średnią długość życia mężczyzny i kobiety (według danych GUS). Zamiast comiesięcznej renty może być udzielone tylko jednorazowe świadczenie, wypłacone przy zawarciu umowy. Wypłacana renta jest najczęściej pomniejszana o opłaty mieszkaniowe (sam czynsz lub dodatkowo także opłaty za media). Wtedy należności z tytułu tych opłat Spółka prześle bezpośrednio na rachunek spółdzielni, zarządcy, wspólnoty czy dostawców mediów, a więc nie będziesz dysponował całością renty. Może się zdarzyć, że wysokość renty jest równa lub niższa niż kwota ww. opłat. Wobec tego „do ręki” nie otrzymasz gotówki, a nawet będziesz musiał pokryć powstałą różnicę. W takim wypadku korzyść konsumenta wyraża się w tym, że nie płaci on czynszu w ogóle lub też płaci go w niższej wysokości.
- Spółka, która stanie się właścicielem Twojego mieszkania powinna uiszczać te opłaty, do jakich zobowiązany jest właściciel, tj. podatek od nieruchomości, opłata za użytkowanie wieczyste. Z tych opłat senior powinien być „zwolniony”, ale nadal powinien uiszczać część lub całość opłat związanych z bieżącym korzystaniem z mieszkania (czynsz, media).
- zawierając umowę świadczeń dożywotnich przestajesz być właścicielem swojego domu; nie odziedziczą go także Twoi spadkobiercy; nie będzie im również przysługiwało prawo do jakichkolwiek świadczeń pieniężnych.
- niektóre Spółki zobowiązują się, że umożliwią spadkobiercom konsumenta zabranie z mieszkania wszystkich rzeczy ruchomych po jego śmierci.
- jeśli małżonkowie zawierają wspólnie umowę świadczeń dożywotnich, to nawet w razie śmierci jednego z nich świadczenia powinny być wypłacane.
- pomimo, że po zawarciu umowy nie będziesz już właścicielem swojego domu, będziesz miał prawo mieszkania w nim po ustanowieniu służebności osobistej mieszkania lub

prawa użytkownika nieruchomości. Bardzo ważne jest również ujawnienie tych praw w księdze wieczystej. Ma to szczególne znaczenie zarówno w przypadku sprzedaży nieruchomości kolejnemu nabywcy, jak również w ewentualnym postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości oraz w razie upadłości przedsiębiorcy będącego właścicielem nieruchomości zamieszkiwanej przez konsumenta. Z analizowanych podczas sporządzania raportu umów wynika prawo dożywotniej służebności mieszkania lub odpowiednio - prawo użytkownika mieszkania. Należy jednak podkreślić, że jedna z najistotniejszych luk prawnych - wynikająca z braku uregulowania problematyki umów świadczeń dożywotnich - dotyczy przypadków egzekucji z nieruchomości, zamieszkiwanej przez seniora lub upadłości przedsiębiorcy, będącego aktualnie jej właścicielem. Takie sytuacje mogą skutkować utratą prawa seniora do zamieszkiwania w nieruchomości. W postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości (na gruncie postępowania cywilnego), z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. W miejsce tych praw powstaje - co do zasady - prawo do zaspokojenia z ceny nabycia, z pierwszeństwem przewidzianym w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Jeden z wyjątków od tej zasady dotyczy - ujawnionych przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru dokumentów albo nieujawnionych w ten sposób, lecz zgłoszonych najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji - użytkownika, służebności i praw dożywotnika. Taka sytuacja ma miejsce tylko wtedy, gdy prawom tym przysługuje pierwszeństwo przed wszystkimi wpisanymi hipotekami lub, gdy nieruchomość nie jest obciążona hipotekami albo, gdy wartość użytkownika, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jak wynika z powyższego, nawet mimo wpisu służebności bądź użytkownika w księdze wieczystej, w razie niespełnienia powyższych warunków, przysługujące konsumentowi prawo służebności mieszkania lub prawo użytkownika wygasa. Powstałe w jego miejsce prawo do zaspokojenia z ceny nabycia może być natomiast bardzo trudne do wyegzekwowania. Podobne zasady obowiązują na gruncie postępowania egzekucyjnego w administracji, jak również na gruncie prawa upadłościowego.

- ważne jest, aby w umowie zawarto zobowiązanie Spółki do wystąpienia z wnioskiem o wpisanie ustanowionych na Twoją rzecz praw służebności osobistej mieszkania lub prawa użytkownika nieruchomości do księgi wieczystej. W takim wypadku, nawet gdyby Spółka nieruchomość sprzedała, to również nabywca nieruchomości będzie musiał

respektować Twoje prawo. Twoja pozycja będzie jednak osłabiona w przypadku egzekucji z nieruchomości a także w razie upadłości przedsiębiorcy będącego właścicielem nieruchomości obciążonej służebnością albo użytkowaniem (patrz punkt powyżej).

- bez zgody Spółki nie masz możliwości zameldowania w mieszkaniu osób trzecich (za wyjątkiem małżonka i dzieci małoletnich, a także innych osób, gdy są przez Ciebie utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego), ani też jego wynajęcia. Spółka może taką zgodę wyrazić, jednak pod pewnymi warunkami, które musi spełnić osoba, chcąc z seniorem zamieszkać lub je wynająć.
- ważne jest aby zadbać w umowie o poszanowanie Twojego spokoju i prywatności: poprzez zobowiązanie Nabywcy do niezbywania lokalu, niewprowadzania do niego żadnych osób i instytucji, niemeldowania osób trzecich. Nawet jeśli przedsiębiorca zastrzega dla siebie prawo, aby kogoś zameldować, taka możliwość powinna być uzależniona od uzyskania pisemnej zgody seniora.
- trzeba wiedzieć, że umowa świadczeń dożywotnich może być zawarta bez względu na wiek seniora, jego stan zdrowia, czy też zdolność kredytową.
- umowa świadczeń dożywotnich jest zawierana w formie aktu notarialnego, więc po jego podpisaniu trudno uchylić się od jej skutków.
- oświadczenie Spółki w akcie notarialnym o poddaniu się egzekucji może zabezpieczać Twoje roszczenia w zakresie prawa do renty. Wówczas, gdy Spółka nie będzie Ci płacić umówionej renty lub uiszczać opłat mieszkaniowych, to będziesz miał możliwość prowadzenia egzekucji w zakresie tych świadczeń bez konieczności procesu sądowego. Nie ma jednak żadnego zabezpieczenia, na mocy którego z mocy prawa wróciłaby do Ciebie własność mieszkania. Jeśli Twój kontrahent będzie nierzetelny, a Ty będziesz chciał odzyskać mieszkanie, to jedyną drogą do tego celu jest proces sądowy.

Co należy zrobić przed zawarciem umowy świadczeń dożywotnych

- Przede wszystkim sprawdź wiarygodność podmiotu, który taką umowę oferuje. Zaczynij od tego, czy jest przedsiębiorcą zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym (na stronie internetowej <https://ems.ms.gov.pl/krs/wyszukiwaniepodmiotu>). Najlepiej, aby był to przedsiębiorca, który podlega nadzorowi KNF. Sprawdź też, czy nie figuruje na liście ostrzeżeń publicznych KNF (http://bip.knf.gov.pl/?l=/Urząd_Komisji/042_Ostrzezenia_publiczne/000_index.html). W KRS znajdziesz informacje, od ilu lat Spółka prowadzi działalność gospodarczą i jaki jest jej kapitał zakładowy. Im dłuższy staż na rynku i większy majątek, tym lepiej dla oceny kondycji Spółki. Poszukaj w Internecie opinii o przedsiębiorcy, ale nie na jego stronie, lecz na forach internetowych, na których zamieszczane są opinie. Podejdź do nich krytycznie. Zapytaj osoby, które są już klientami Spółki o ich opinie. Pamiętaj jednak, że w przypadku tego rodzaju umów dobre referencje innych osób to stanowczo za mało, zwłaszcza że umowy świadczeń dożywotnych są w Polsce zawierane dopiero od kilku lat.
- zorientuj się, ile podmiotów na rynku oferuje umowy świadczeń dożywotnych, a następnie porównaj ich oferty; porównując nie kieruj się wyłącznie wysokością renty, ale sprawdź - poza wiarygodnością przedsiębiorcy - rodzaj i zakres udzielanych Tobie zabezpieczeń, porównaj inne świadczenia i prawa, które na mocy tych umów będą Ci przysługiwać.
- zażądaj projektu umowy na piśmie oraz pisemnej kalkulacji przewidywanej renty. Zwróć uwagę na to jaką część renty będziesz otrzymywać w gotówce, a jaką Spółka będzie przekazywać poza Twoim udziałem na konto Spółdzielni/Wspólnoty, tytułem opłat mieszkaniowych.
- negocjuj warunki umowy, szczególnie w zakresie wyceny wartości twojej nieruchomości. Nie trzeba poprzestawać wyłącznie na wycenie dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Spółkę - możesz powołać własnego biegłego, ale wówczas będziesz musiał zapłacić za jego opinię. Sprawdź, czy przedstawiony wzór umowy nie zawiera klauzul niedozwolonych wpisanych do Rejestru (www.uokik.gov.pl/pl/ochrona_konsumentow/niedozwolone_klauzule/rejestr_klauzul_niedozwolonych). Gdy otrzymasz projekt umowy, to zażądaj dłuższego czasu na

przemyslenia (nawet kilku tygodni). W tym czasie porozmawiaj ze znajomymi, rodziną, osobami, którym ufasz, skontaktuj się z prawnikiem. Osoby te mogą pomóc Ci podjąć decyzję nie tylko co do zawarcia umowy, ale również, co do poszczególnych jej warunków. Poproś, aby one również dokładnie przeczytały umowę i powiedziały Ci o ewentualnych wątpliwościach. W tym czasie rozmawiaj z przedstawicielem Spółki, zadawaj pytania, poproś o wyjaśnienie wszystkich wątpliwości. Zadbaj o to, aby wyjaśnienia i stanowisko Spółki w tym zakresie przedstawiono Ci na piśmie.

- czytając projekt umowy zwróć szczególną uwagę na to, jak będą zabezpieczone Twoje prawa, czy będą one ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości (prawo dożywocia, służebność osobista mieszkania, prawo użytkowania mieszkania). Bez wątplenia korzystne będzie, jeśli na mocy umowy zostaną wpisane do księgi wieczystej nieruchomości inne gwarancje Twoich praw (np. hipoteka zabezpieczająca obowiązek zapłaty renty, czy kar umownych).
- umowa świadczeń dożywotnich dla swej ważności musi być zawarta w formie aktu notarialnego (wszak na jej mocy przenoszona jest własność nieruchomości). Koszty aktu notarialnego powinna ponieść Spółka. Zazwyczaj to ona wskazuje notariusza, ale pamiętaj, że masz prawo żądać, aby akt notarialny sporządził znany Tobie notariusz. Umowę podpisuje się w kancelarii notarialnej. Jedynie wyjątkowo notariusz może przyjechać do Ciebie do domu, lub do siedziby Spółki. Przed podpisaniem aktu notarialnego sprawdź dokładnie jego treść, zwróć uwagę, czy jest tożsamy z projektem, który wcześniej przedstawiła Ci Spółka.

Co możesz zrobić, jeżeli jednak uznasz, że niepotrzebnie zawarłeś umowę świadczeń dożywotnich

Jak wspomniano powyżej, z uwagi na fakt, że umowa świadczeń dożywotnich jest zawierana w formie aktu notarialnego, to po jego podpisaniu - co do zasady - nie można od niej odstąpić w jakimś określonym terminie, czy też jej wypowiedzieć. Uchylenie się od skutków złożonego oświadczenia woli jest możliwe w szczególnych sytuacjach, określonych w kodeksie cywilnym (np. działanie pod wpływem błędu, groźby lub w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli). Dlatego tak ważne jest, aby dokładnie przemyśleć decyzję o zawarciu umowy przed udaniem się do notariusza i mieć świadomość, że trudno będzie uchylić się od skutków zawartej umowy.

W sytuacjach, w których przedsiębiorca nie będzie w sposób należyty wywiązywał się ze swoich obowiązków, możesz dochodzić swoich praw najczęściej jedynie na drodze sądowej. Zawsze możesz wezwać Spółkę do tego, aby respektowała Twoje prawa i postępowała w zgodzie z umową. Możesz podjąć próby mediacji z przedsiębiorcą osobiście lub za pośrednictwem zaufanej osoby lub instytucji, np. prawnika, rzecznika konsumentów. Gdy mimo tych starań, przedsiębiorca nadal nie będzie wywiązywał się ze swoich obowiązków (np. brak wypłaty renty, nieterminowa lub niepełna wypłata renty, brak regulowania opłat mieszkaniowych, zameldowanie osoby trzeciej w mieszkaniu bez Twojej zgody), pozostaje Ci tylko skierowanie sprawy na drogę sądową. Jeśli chodzi o dochodzenie praw w zakresie wypłaty renty, to postępowanie przed sądem może być stosunkowo nieskomplikowane, gdy Spółka w akcie notarialnym poddała się w tym zakresie egzekucji. W takim przypadku wystarczy wystąpić do sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności, a następnie wszcząć egzekucję u komornika. Taka procedura jest prostsza, tańsza i szybsza, aniżeli dochodzenie roszczeń w trybie zwykłym.

Gwarancja wypłaty świadczeń pieniężnych

Wiedz, że wypłata Twoich świadczeń nie jest w szczególności sposobem gwarantowana: nie są one objęte gwarancjami wypłat ze strony państwa czy innych instytucji, np. zakładu ubezpieczeń. To, czy przedsiębiorca będzie wypłacał rentę w umówionej wysokości i terminie zależy od jego uczciwości, rzetelności i wiarygodności. Jednocześnie jego kondycja finansowa (posiadany majątek) będzie rzutować na możliwość wyegzekwowania Twoich roszczeń. Pamiętaj, że z chwilą zawarcia umowy, Twoje mieszkanie staje się częścią majątku przedsiębiorcy. Ma to znaczenia w razie, gdyby doszło do egzekucji z nieruchomości lub upadłości przedsiębiorcy będącego właścicielem nieruchomości obciążonej służebnością albo użytkowaniem. Wówczas mieszkanie, które użytkujesz, wejdzie w skład masy upadłościowej. Niedookreślony charakter umów świadczeń dożywotnich, które nie mieszczą się w definicjach umów k.c., powoduje, że przepisy regulujące egzekucję z nieruchomości a także przepisy prawa upadłościowego nie dają jednoznacznej odpowiedzi, czy po ogłoszeniu upadłości Spółki senior będzie mógł dalej zamieszkiwać w mieszkaniu i czy będzie nadal otrzymywał rentę.

Do kogo zwrócić się z pytaniami lub prośbą o pomoc w sprawach związanych z umowami świadczeń dożywotnich

Jak już wcześniej zaznaczono, wyjątkowy charakter umów powoduje, że bardzo ograniczona jest możliwość ingerencji, ale też pomocy ze strony instytucji ochrony konsumentów, zwłaszcza kiedy ewentualne problemy pojawią się już po zawarciu umowy. W omawianych sytuacjach nie przysługuje bowiem konsumentom procedura reklamacyjna czy też prawo odstąpienia od umowy, tj. kwestie, w których zazwyczaj konsumenci zwracają się do rzeczników konsumentów lub innych instytucji, powołanych do ochrony ich praw. Dla przykładu, rzecznik konsumentów może być pomocny w sytuacjach, gdy przedsiębiorca nie wykonuje należycie umowy. Wówczas rzecznik może przeprowadzić mediację w Twoim imieniu lub pomóc w sporządzeniu pisma procesowego. Z tych względów najlepiej skorzystać z pomocy i porad prawnych przed zawarciem umowy.

Rzecznicy konsumentów

W sytuacji, gdy konsument potrzebuje porady lub informacji, może zwrócić się do właściwego miejscowo miejskiego bądź powiatowego rzecznika konsumentów, do zadań którego należy, m.in. zapewnienie bezpłatnego poradnictwa konsumenckiego i informacji prawnej w zakresie ochrony interesów konsumentów. W razie potrzeby, rzecznik może również wystąpić do przedsiębiorcy w imieniu i na rzecz konsumenta. Informacje o siedzibie właściwego dla danego powiatu lub miasta rzecznika konsumentów należy poszukać w najbliższym starostwie powiatowym lub w urzędzie miasta.

Adresy i telefony rzeczników można znaleźć także na stronie internetowej: www.uokik.gov.pl/rzeczniczy_konsumentow.php.

Federacja Konsumentów

W razie problemów można się także zwrócić - osobiście lub telefonicznie - do jednego z klubów Federacji Konsumentów, które znajdują się w 48 miastach na terenie Polski. Prawnicy Federacji mogą podjąć np. bezpośrednią interwencję, pomóc w mediacji lub sporządzeniu pisma do przedsiębiorcy lub do sądu. Adresy i telefony biur Klubów Federacji, a także szczegółowe informacje można znaleźć na stronie internetowej o adresie: www.federajakonsumentow.org.pl.

Funkcjonuje ponadto infolinia, finansowana z budżetu UOKiK, prowadzona przez Federację Konsumentów, przeznaczona do udzielania porad konsumenckich:

Bezpłatny telefon: 800 007 707 kontakt z każdego telefonu, codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach 9⁰⁰ - 17⁰⁰ lub email: porady_prawne@federacja-konsumentow.pl.

Stowarzyszenie Konsumentów Polskich

Z zapytaniami można również zwrócić się do prowadzonego przez Stowarzyszenie Konsumentów Polskich, Konsumenckiego Centrum E-porad, które w ramach projektu finansowanego ze środków Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, udziela konsumentom drogą elektroniczną bezpłatnych porad prawnych pod adresem: porady@dlakonsumentow.pl.