
MONOGRAFIE PRAWNICZE

„ODWRÓCONA HIPOTEKA”
JAKO NOWA USŁUGA
NA RYNKU FINANSOWYM

Pod redakcją
EDYTY RUTKOWSKIEJ-TOMASZEWSKIEJ



Wydawnictwo C.H.Beck

MONOGRAFIE PRAWNICZE

EDYTA RUTKOWSKA-TOMASZEWSKA (red.) • „ODWRÓCONA HIPOTEKA”
JAKO NOWA USŁUGA NA RYNKU FINANSOWYM

Polecamy nasze najnowsze publikacje z tej serii:

Urszula Promińska (red.)

WKŁADY NIEPIENIĘŻNE DO SPÓŁEK HANDLOWYCH

*Emil Pływaczewski, Emilia Jurgielewicz-Delegacz,
Diana Dajnowicz-Piesiecka (red.)*

**WSPÓŁCZESNA PRZESTĘPCZOŚĆ I PATOLOGIE SPOŁECZNE
Z PERSPEKTYWY INTERDYSCYPLINARNYCH BADAŃ
KRYMINOLOGICZNYCH**

Piotr Zacharczuk

**OBSZARY SPECJALNE W POLSKIM MATERIALNYM
PRAWIE ADMINISTRACYJNYM**

Jarosław Grykiel

**UPRAWNIENIA WIERZycIELA Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ
W RAZIE JEJ NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO
WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA**

Katarzyna Samulska

**ZASADA SZYBKOŚCI POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO
W PRAWIE POLSKIM**

*Ewelina Cała-Wacinkiewicz, Jerzy Menkes, Władysław Pęksa, Wojciech
Staszewski, Joanna Nowakowska-Matusecka (red.)*

**IDEE, NORMY I INSTYTUCJE KONGRESU WIEDEŃSKIEGO
– 200 LAT PÓŹNIEJ – PERSPEKTYWA MIĘDZYNARODOWA**



Legalis
System Informacji Prawnej

www.ksiegarnia.beck.pl

[Kup książkę](#)

„ODWRÓCONA HIPOTEKA” JAKO NOWA USŁUGA NA RYNKU FINANSOWYM

Pod redakcją
Edyty Rutkowskiej-Tomaszewskiej

Autorzy

*Bolesław Meluch, Magdalena Wasylkowska-Michór, Robert Majkowski,
Anna Szafranek, Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska, Mariusz Dybał,
Julitta Koćwin, Mateusz Imioł, Aneta Paleczna, Lesław Góral,
Beata Pachuca-Smulska, Beata Sieńko-Kowalska, Agnieszka Wachnicka,
Michał Rafał Walczak, Agnieszka Malarewicz-Jakubów, Jarosław Firlić,
Paweł Czaplicki, Maria Jasińska*



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2017

[Kup książkę](#)

Wydawca: Joanna Ablewicz

Recenzja: prof. UAM, dr hab. Tomasz Nieborak

Publikacja została dofinansowana przez Wydział Prawa,
Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego,
Fundację Mercatus et Civis, Fundusz Hipoteczny Dom
oraz Konferencję Przedsiębiorstw Finansowych



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2017**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: Wydawnictwo C.H.Beck

Druk i oprawa: Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-812-8113-3



ISBN e-book 978-83-812-8114-0

[Kup książkę](#)

Spis treści

Wstęp	IX
Wykaz skrótów	XV
Bibliografia	XIX
Notki o autorach	XXIX

Część I. Odwrócona hipoteka na rynku usług finansowych – dobrodziejstwo czy zagrożenie?

Rozdział I. Odwrócona hipoteka – model kredytowy czy model sprzedaży? Czy polski senior będzie mógł wzmocnić swój budżet? (Bolesław Meluch)	3
---	---

Rozdział II. Renta dożywotnia czy odwrócona hipoteka? Studium porównawcze (Magdalena Wasylkowska-Michór)	15
Wstęp	15
1. Zakres podmiotowy regulacji prawnych	16
1.1. Kredytobiorcy i świadczeniobiorcy	16
1.2. Kredytodawcy i świadczeniodawcy	17
2. Zabezpieczenie wierzytelności	21
3. Prawa i obowiązki stron umowy	23
3.1. Prawa i obowiązki kredytodawców i świadczeniodawców	23
3.2. Prawa i obowiązki świadczeniobiorców i kredytobiorców	26
4. Realizacja umowy	30
Podsumowanie	33

Rozdział III. Hipoteka odwrócona – wyzwania, zagrożenia, potencjał rynku (Robert Majkowski)	39
--	----

Rozdział IV. Odwrócony kredyt hipoteczny jako system wsparcia osób starszych w środowisku zamieszkania (Anna Szafranek)	55
Wstęp	55
1. Odwrócony kredyt hipoteczny – uwarunkowania prawne	57
2. Warunki mieszkaniowe a sytuacja materialna osób starszych	59
3. Model wsparcia osób starszych w środowisku zamieszkania	62
Podsumowanie	64

Rozdział V. <i>Equity release</i> – ryzyko i jego determinanty	
(Patrycja Kowalczyk-Rólczyńska)	67
Wstęp	67
1. Rozwój <i>equity release</i> – wybrane aspekty	69
2. Rodzaje ryzyka towarzyszące <i>equity release</i>	71
3. Determinanty ryzyka i zagrożenia funkcjonowania <i>equity release</i>	76
Podsumowanie	78
Rozdział VI. Luka emerytalna a odwrócona hipoteka (Mariusz Dybał)	81
Wstęp	82
1. Stopa zastąpienia	84
2. Luka emerytalna	87
3. Odwrócona hipoteka	92
Podsumowanie	93
Rozdział VII. Odwrócona hipoteka w opinii konsumentów	
(Julitta Koćwin)	97
Część II. Regulacja odwróconej hipoteki w Polsce i w wybranych krajach	
Rozdział I. Odwrócony kredyt hipoteczny – postulaty <i>de lege ferenda</i> w oparciu o doświadczenia innych państw (Mateusz Imioł, Aneta Paleczna)	115
Wstęp	115
1. Stany Zjednoczone (<i>Home Equity Conversion Mortgage</i>)	117
2. Hiszpania (<i>hipoteca reversa</i>)	122
3. Holandia (<i>Florius Verzilver Hypotheek</i>)	127
Podsumowanie	132
Rozdział II. Model odwróconego kredytu hipotecznego (<i>prêt viager hypothécaire</i>) we Francji (Lesław Góral)	137
Wstęp	137
1. Cele i charakter odwróconej dożywotniej pożyczki hipotecznej	138
2. Definicja umowy dożywotniej pożyczki hipotecznej	141
3. Cechy charakterystyczne dla umowy dożywotniej pożyczki hipotecznej	142
4. Prawa i obowiązki pożyczkobiorcy dożywotniej pożyczki hipotecznej	144
5. Spłata i rozliczenie dożywotniej pożyczki hipotecznej	148
Podsumowanie	149

Rozdział III. Odwrócona hipoteka po amerykańsku. Kilka uwag na temat regulacji prawnej kredytu odwróconej hipoteki w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej (<i>Beata Pachuca-Smulska</i>)	153
Wstęp	154
1. Geneza odwróconej hipoteki <i>Reverse Mortgage</i> w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej	155
2. Początki regulacji odwróconej hipoteki w USA	156
3. Regulacja i pojęcie odwróconej hipoteki	157
4. Rodzaje odwróconej hipoteki	159
5. Podstawowe ryzyka dla odwróconego kredytu hipotecznego	162
6. Ochrona klienta-konsumenta. Konsument i ryzyka wynikające z odwróconej hipoteki	164
7. Ochrona konsumenta na rynku kredytu odwróconej hipoteki. Przed czym należy chronić konsumenta?	166
8. Nieuczciwe i wprowadzające w błąd reklamy	166
9. Instytucja doradztwa w obszarze kredytu odwróconej hipoteki	167
10. Oszustwa godzące w konsumentów w obszarze odwróconego kredytu hipotecznego	168
11. Zmiany wprowadzone przez <i>Reverse Mortgage Stabilization Act</i> z 2013 r.	170
Podsumowanie	171
Rozdział IV. Instytucja odwróconej hipoteki w Hiszpanii i na Węgrzech (<i>Beata Sieńko-Kowalska</i>)	173
Wstęp – uwagi ogólne	174
1. Modele i schemat rozwoju europejskiego rynku odwróconej hipoteki	177
2. Doświadczenia Hiszpanii w zakresie odwróconego kredytu hipotecznego	179
3. Odwrócona hipoteka na Węgrzech	181
4. Wnioski <i>de lege lata</i> i <i>de lege ferenda</i>	184
Rozdział V. Założenia i cele ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym a jej zastosowanie w praktyce (<i>Agnieszka Wachnicka</i>)	187
Rozdział VI. Znaczenie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym dla regulacji usług <i>equity release</i> w prawie polskim (<i>Michał Rafał Walczak</i>)	199
 Część III. Wybrane problemy szczegółowe z zakresu funkcjonowania odwróconej hipoteki w Polsce	
Rozdział I. Możliwość reklamowania usługi finansowej – hipoteki odwróconej (<i>Agnieszka Malarewicz-Jakubów</i>)	215

Rozdział II. Problematyka ustalenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu odwróconej hipoteki (Jarosław Firlit)	223
Rozdział III. Przesłanki przedterminowego rozwiązania umowy odwróconego kredytu hipotecznego jako przykład prywatnoprawnej ochrony klienta (Paweł Czaplicki)	235
Wstęp	236
1. Przedmiot i treść umowy odwróconego kredytu hipotecznego	237
2. Przesłanki przedterminowego rozwiązania umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę	239
3. Przesłanki przedterminowego rozwiązania umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez bank	240
4. Upadłość banku jako przesłanka rozwiązania umowy odwróconego kredytu hipotecznego	242
5. Rozliczenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego	243
Podsumowanie	244
Rozdział IV. Uzgadnianie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Case study – zasada pierwszeństwa regulacji ustawowej ksiąg wieczystych czy innych ustaw (Maria Jasińska)	247
Wstęp	247
1. Legitymacja czynna do występowania z wnioskiem	250
2. Wąskie rozumienie legitymacji	253
3. Szerokie rozumienie legitymacji	254
4. Stanowisko doktryny	254
5. Żądanie pozwu	258
Podsumowanie	261

Wstęp

Oddajemy w Państwa ręce monografię pt. „Odwrócona hipoteka” jako nowa usługa na rynku finansowym. Dotyczy ona bardzo aktualnej – z uwagi na kryzys systemów emerytalnych w wielu krajach – „nowej” usługi finansowej, jej regulacji prawnej i funkcjonowania, zwanej potocznie i raczej powszechnie „odwróconą hipoteką”, zarówno w modelu kredytowym w postaci odwróconego kredytu hipotecznego, jak i w modelu sprzedażowym w postaci renty dożywotniej czy odpłatnego świadczenia dożywotniego (zwanym także rentą hipoteczną).

Pogorszenie sytuacji ekonomicznej osób starszych powoduje, że wielu seniorów, których świadczenia emerytalne kształtują się na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, poszukuje dodatkowych źródeł finansowania swoich potrzeb, po zaprzestaniu aktywności zawodowej.

„Odwrócona hipoteka”, zwana usługą *equity release*, umożliwia uzyskanie dodatkowych środków finansowych przez seniorów i czerpanie korzyści ze zgromadzonych wcześniej zasobów majątkowych. Jej istota sprowadza się do zamienienia zakumulowanego w nieruchomości kapitału w płynne środki finansowe. Dzięki temu beneficjentowi tej usługi (zazwyczaj seniorowi, choć nie tylko) wypłacany jest zamrożony w nieruchomości kapitał jednorazowo lub w formie rat, w zależności od przyjętego w danym kraju modelu. Pozwala ona zatem osobom posiadającym prawo własności albo inne prawa do nieruchomości uzyskanie dodatkowych środków finansowych przez „odmrożenie” kapitału zakumulowanego w posiadanych nieruchomościach w ramach usług *equity release* świadczonych przez podmioty je oferujące. W większości krajów Unii Europejskiej są nimi instytucje kredytowe, zakłady ubezpieczeń i inne instytucje finansowe podlegające nadzorowi finansowemu.

Choć usługa *equity release* (zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym), może być korzystna dla beneficjenta i spełnić jego potrzeby i oczekiwania, to jednak może także stwarzać pewne zagrożenia, gdyż skala nieprawidłowości z nią związanych wynikająca z nieuczciwych praktyk rynkowych podmiotów ją oferujących na rynku finansowym, może przyczynić się do pogorszenia w istocie, a nie polepszenie sytuacji seniorów. Stąd konieczna wydaje się szczegółowa ich regulacja prawna oraz kontrola i nadzór zarówno nad podmiotami ją świadczącymi, jak i nad przestrzeganiem tych regulacji i praktykami rynkowymi tych podmiotów, także w zakresie stosowania w umowach zawieranych z konsumentami niedozwolonych klauzul umownych, eliminowania nieuczciwych praktyk rynkowych, praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (np. reklama renty hipotecznej wprowadzała konsumentów w błąd, co do

gwarantowania tego świadczenia przez państwo, podczas gdy w rzeczywistości była to oferta zawarcia umowy dożywocia na komercyjnych zasadach).

Uwalnianie wartości ekonomicznej nieruchomości, której właścicielem jest senior może odbywać się zatem w ramach usług *equity release* z wykorzystaniem modelu kredytowego lub modelu sprzedażowego, które różnią się. W odwróconym kredycie hipotecznym raty kapitałowo-odsetkowe nie są spłacane, a kumulowane (lecz nie kapitalizowane), ponieważ spłata zadłużenia następuje na koniec okresu kredytowania (typowo po przejęciu przez bank nieruchomości po śmierci beneficjenta kredytu). W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego, kredytobiorca pozostaje właścicielem do śmierci kredytobiorcy, podczas gdy w modelu sprzedażowym, świadczeniodawca przejmuje tytuł własności nieruchomości świadczeniobiorcy w chwili zawarcia umowy o rentę dożywotnią (o odpłatne świadczenie dożywotnie).

Podkreślić należy, że model kredytowy (nazywany także odwróconym kredytem hipotecznym, odwróconą hipoteką) i model sprzedażowy (występujący także pod nazwą odpłatnego świadczenia dożywotniego, renty dożywotniej, czy też renty hipotecznej) kwalifikować należy jako dwie zupełnie odrębne usługi. Co prawda, wspólnym elementem konstrukcyjnym dla nich jest oferowanie osobom starszym świadczeń pieniężnych w zamian za kapitał zakumulowany w nieruchomościach, to jednak różnica zasadnicza pomiędzy nimi wynika z odmiennego momentu przejścia prawa własności do nieruchomości na rzecz kredytodawcy (pożyczkodawcy). Zestawienie ich ze sobą, jak ma to miejsce w kilku miejscach niniejszej monografii, pozwala w sposób wyczerpujący omówić różnice pomiędzy nimi. Uwaga ta jest o tyle istotna, gdyż bardzo często „zarówno w praktyce rynkowej, jak i w doktrynie, usługi te występują pod jedną nazwą „hipoteki odwróconej”, która w takim wypadku powinna być raczej ujmowana jako hipoteka odwrócona w rozumieniu *sensu largo*, która implikuje w sobie tytułową hipotekę odwróconą.

Jak się podkreśla, zgodnie z ogólnymi trendami w zakresie sposobu i zakresu regulowania usług finansowych zapewniającego ochronę i bezpieczeństwo klientom instytucji je świadczącym, regulacja usług *equity release* (zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym), wydaje się także konieczna (zważywszy na występujące na rynku usług finansowych nieprawidłowości w tym zakresie). Powinna ona obejmować wiele kluczowych elementów: zdefiniowanie podmiotu świadczącego takie usługi w sposób profesjonalny; określenie minimalnych wymogów, jakie podmiot profesjonalny musiałby spełnić przed rozpoczęciem świadczenia usług, tj. wymogu posiadania minimalnego poziomu kapitałów własnych, wymogu niekaralności członków zarządu, obowiązku posiadania umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej; wprowadzenie centralnego, ogólnodostępnego rejestru podmiotów świadczących takie usługi; wprowadzenie sankcji karnych za wykonywanie działalności w tym zakresie bez rejestracji; poddanie tych podmiotów nadzorowi; określenie zakresu obowiązków informacyjnych instytucji je oferujących wobec ich klientów (obowiązek dostarczenia, wraz z informacjami przedumownymi, wzoru umowy; informacji, które powinna zawierać umowa) i sankcji za ich nieprzekazanie, oraz wzajemnych praw i obowiązków stron umów. Poza

tym, uregulowanie zasad świadczenia tych usług jest tym bardziej istotne, że osoby starsze będące ich potencjalnymi odbiorcami charakteryzuje najczęściej niski poziom wiedzy ekonomicznej i prawnej i są one podatne na agresywne działania marketingowe.

W Polsce odrębna regulacja prawna dotyczy odwróconej hipoteki w modelu kredytowym – odwróconego kredytu hipotecznego i jest ona zawarta w ustawie z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym. Mimo, że ustawa ta obowiązuje od 15.12.2014 r., jednak do chwili obecnej żaden z banków, nie wprowadził do swojej oferty odwróconych kredytów hipotecznych, gdy tymczasem nie ma odrębnej regulacji „odwróconej hipoteki” w modelu sprzedażowym w postaci tzw. renty dożywotniej, a ta występuje w praktyce rynkowej, co nie wydaje korzystne i prawidłowe dla kształtowania się rynku tych usług i dobrych praktyk rynkowych podmiotów oferujących je. Co warto także podkreślić, w sprawach związanych z umową odwróconego kredytu hipotecznego nie stosuje się przepisów Prawa bankowego dotyczących umowy kredytu i pożyczki bankowej, a także przepisów ustawy o kredycie konsumenckim, co tym bardziej podkreśla specyfikę tej usługi i konieczność odrębnej regulacji prawnej zapewniającej odpowiedni i właściwy poziom ochrony jej klientem. Uregulowanie zasad świadczenia usług typu *equity release*, praw i obowiązków stron, jest tym bardziej istotne, że osoby starsze, stanowiące grupę docelową dla podmiotów świadczących tego rodzaju usługi, są najczęściej osobami o niskim poziomie wiedzy ekonomicznej i prawnej, podatnymi na agresywne działania marketingowe.

Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, biorąc pod uwagę zakres podmiotowy i przedmiotowy regulacji, miała zapewnić bezpieczeństwo beneficjentów tej usługi a jej celem było stworzenie możliwości finansowego wsparcia seniorów posiadających własne nieruchomości poprzez wprowadzenie na polski rynek usługi typu *equity release* w modelu kredytowym. Jednocześnie chodziło o zabezpieczenie interesów kredytobiorców, przy zachowaniu opłacalności dla podmiotów dostarczających usługę. Praktyka rynkowa pokazała jednak, że pomimo regulacji tej usługi, taki jej kształt nie znalazł zastosowania ze względu na ujemny stosunek do niej kredytodawców (banków). Reguluje ona prawa i obowiązki stron umowy odwróconego kredytu hipotecznego, obowiązki kredytobiorcy dotyczące nieruchomości oraz konsekwencje braku ich realizacji; wypowiedzenie umowy odwróconego kredytu hipotecznego przez kredytobiorcę oraz przez instytucję kredytującą; szczególne uprawnienia kredytobiorcy-konsumenta, jak prawo do odstąpienia od umowy i prawo do przedterminowej spłaty kredytu; dalej prawo spadkobierców do spłaty kredytu po śmierci kredytobiorcy oraz zasady rozliczania instytucji kredytującej ze spadkobiercami. Miała ona na celu wprowadzenie na polski rynek mechanizmów finansowego wsparcia seniorów posiadających własne nieruchomości poprzez spieniężenie zakumulowanego w nich kapitału. Intencją ustawodawców było, aby ta instytucja była bezpieczna dla jej beneficjentów, ale również opłacalna z punktu widzenia podmiotów dostarczających usługę.

Celem niniejszej monografii naukowej jest kompleksowe przedstawienie, nie tylko ograniczające się do regulacji prawnej „odwróconej hipoteki” zawartej w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym (odwróconej hipoteki w modelu kredytowym), ale

także w modelu sprzedażowym. Chodzi także o wyczerpującą charakterystykę tej nowej instytucji na rynku finansowym, nie tylko w Polsce, ale także w innych wybranych krajach europejskich i pozaeuropejskich, gdzie funkcjonuje ona od kilkudziesięciu lat. Prezentuje ona zatem nie tylko kształt tej instytucji w innych krajach, ale także dokonano w niej analizy i oceny rozwiązań przyjętych w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym, ale także przedstawiono możliwości, zagrożenia i ryzyka jakie może nieść ta „nowa” usługa finansowa w postaci odwróconego kredytu hipotecznego, jak i renty dożywotniej, świadczonej przez niektóre instytucje finansowe, ich odbiorcom (potencjalnym klientom-kredytobiorcom), którymi w istocie są seniorzy (emeryci).

Warto także zaznaczyć, że na rynku wydawniczym nie ma pozycji, która w sposób kompleksowy, systemowy i wielopłaszczyznowy prezentowałaby problematykę „odwróconej hipoteki” w modelu sprzedażowym i kredytowym jako nowej usługi na rynku finansowym. Są pozycje wycinkowe, które omawiają zazwyczaj tę usługę z punktu widzenia regulacji prawnej lub z punktu widzenia nauk ekonomicznych, lub z perspektywy wybranego problemu szczegółowego dotyczącego tej instytucji.

To, co wyróżnia prezentowaną monografię, to kompleksowa (ujmująca badaną problematykę z perspektywy nauk prawnych, ekonomicznych, a nawet społecznych) widziana zarówno z perspektywy ogólnych problemów związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa i ochrony klienta tej usługi, jak i poprzez wskazanie problemów szczegółowych. Poza tym prezentowana w monografii problematyka jest wieloaspektowa, ujmowana jest z różnych perspektyw i punktów widzenia, z uwzględnieniem problemów prawnych i ekonomicznych, ale także praktycznych, jak również potrzeb, barier i przeszkód związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa oraz rzeczywistej i efektywnej ochrony potencjalnemu klientowi korzystającemu z tej usługi finansowej, także w kontekście planowanych regulacji w tym zakresie, dotyczących renty dożywotniej (odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym). Opracowania przygotowane są nie tylko przez przedstawicieli nauki (doktryny), ale także właściwych organów i instytucji, jak i przedstawicieli praktyki i w ten sposób monografia stanowi wymianę poglądów dotyczących niezwykle istotnej, aktualnej i podlegającej dynamicznym zmianom problematyki odwróconej hipoteki i ochrony klienta tej usługi finansowej z jednoczesnym wskazaniem na planowane regulacje w tym zakresie. Monografia składa się z trzech części tematycznych, w ramach których w poszczególnych rozdziałach będą prezentowane problemy mieszczące się w ramach trzech grup zagadnień: odwróconej hipoteki na rynku usług finansowych ze wskazaniem na dobrodziejstwa i zagrożenie dla klienta, regulacji odwróconej hipoteki w Polsce i w wybranych krajach, tj. we Francji, w Hiszpanii i na Węgrzech, w Stanach Zjednoczonych, Holandii oraz wybranych problemów szczegółowych związanych z funkcjonowaniem tej usługi w Polsce, a zwłaszcza problem jej reklamowania, szczególnych uprawnień przysługujących kredytobiorcy, czy ustalania wartości nieruchomości.

Z uwagi na wskazane okoliczności, wypada mieć nadzieję, że monografia ta wypełni lukę na rynku wydawniczym i okaże się oczekiwaną przez wielu pozycją. Jej autorzy wyrażają nadzieję, że oddając się lekturze niniejszej monografii, Czytelnik odnajdzie

wiele interesujących i, co ważne, aktualnych informacji, a może nawet uzyska odpowiedź lub rozwiązanie istotnych problemów w praktyce. Przede wszystkim życzeniem autorów i redaktora byłoby, by stała się ona inspiracją do dalszych poszukiwań i rozważań naukowych, a potencjalny klient, by zyskał kompleksowe informacje dotyczące istoty tej usługi, był świadomy korzyści i ryzyk z nią związanych.

Na koniec, jako redaktor naukowy monografii, chciałabym złożyć serdeczne podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do jej powstania – a więc jej autorom, którzy napisali i przekazali swoje opracowania. Szczególne podziękowania kieruję także do mojej doktorantki Pani mgr *Magdaleny Palecznej* za pomoc w kwestiach technicznych i formalnych, by monografia miała właściwą i przejrzystą formę w tym zakresie i była przygotowana w zgodzie ze sztuką pisarską.

Słowa ogromnej wdzięczności kieruję także do Tych, dzięki którym było możliwe wydanie monografii, zwłaszcza do Pana Dziekana Wydziału Prawa, Administracji i Ekonomii – prof. *Karola Kiczki* oraz do sponsorów zewnętrznych, tj. Fundacji *Mercurius et Civis*, Funduszu Hipotecznego Dom oraz Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych, dziękując za jej dofinansowanie.

W niniejszej monografii przyjęto stan prawny na 31.10.2017 r.

Edyta Rutkowska-Tomaszewska

Wrocław, 31.10.2017 r.

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

BankiHipU	ustawa z 29.8.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1771)
CA	francuski kodeks ubezpieczeń (Code des assurances; JO 1978, p. 1088, modifié)
DziałUbezpReasU	ustawa z 11.9.2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1170 ze zm.)
FundInwU	ustawa z 27.5.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1896 ze zm.)
GospNierU	ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.)
GryHazardU	ustawa z 19.11.2009 r. o grach hazardowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 471 ze zm.)
KC	ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
KK	ustawa z 6.6.1997 r. – Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1137 ze zm.)
KKW	ustawa z 6.6.1997 r. – Kodeks karny wykonawczy (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 665 ze zm.)
Konstytucja RP	ustawa z 2.4.1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
KPC	ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
KPK	ustawa z 6.6.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1904)
KredytKonsU	ustawa z 12.5.2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1528 ze zm.)
KRO	ustawa z 25.2.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 682)
KSH	ustawa z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1577)
KWHU	ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1007 ze zm.)

NadzórMakroU	ustawa z 5.8.2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1934)
NadzRynFinU	ustawa z 21.7.2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 196 ze zm.)
NieuczPraktRynkU	ustawa z 23.8.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 3 ze zm.)
ObligU	ustawa z 15.1.2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2015 r. poz. 238 ze zm.)
ObrInstrFinU	ustawa z 29.7.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1768 ze zm.)
OchrDanychU	ustawa z 29.8.1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 922)
OchrKonkurU	ustawa z 16.2.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 229 ze zm.)
OdwrKredytHipU	ustawa z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 786)
OfertaPublU	ustawa z 29.7.2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1639 ze zm.)
PDOfizU	ustawa z 26.7.1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2032 ze zm.)
PDOPrU	ustawa z 15.2.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1888 ze zm.)
PrBank	ustawa z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1876 ze zm.)
PrDew	ustawy z 27.7.2002 r. – Prawo dewizowe (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 679 ze zm.)
PrDew89	ustawa z 18.12.1998 r. – Prawo dewizowe (Dz.U. Nr 160, poz. 1063 ze zm.)
RozpReklRzeczFinU	ustawa z 5.8.2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 892 ze zm.)
SwobDziałGospU	ustawy z 2.7.2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1829 ze zm.)
TTK	turecki kodeks handlowy (Türk Ticaret Kanunu, 13.1.2011, No. 6102, Resmi Gazete 14.2.2011, No. 27846)

UdostInfoGospU	ustawa z 9.4.2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1015 ze zm.)
UsłPHU	ustawa z 19.8.2011 r. o usługach płatniczych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2003)
VATU	ustawa z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1221 ze zm.)
WarTechR	rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z 25.4.2017 r. w sprawie szczegółowych warunków technicznych i organizacyjnych dla firm inwestycyjnych, banków, o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi i banków powierniczych
ZNKU	ustawa z 16.4.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 ze zm.)

2. Czasopisma i wydawnictwa promulgacyjne

Dz.U.	Dziennik Ustaw
Dz.Urz.	Dziennik Urzędowy
EP	Edukacja Prawnicza
EPS	Europejski Przegląd Sądowy
GSP	Gdańskie Studia Prawnicze
MoP	Monitor Prawniczy
MoPB	Monitor Prawa Bankowego
MoPod	Monitor Podatkowy
OSA	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSN	Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK-ZU	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Zbiór Urzędowy
Pal.	Palestra
PB	Prawo Bankowe
PiP	Państwo i Prawo
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
PPPM	Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego
PUG	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
R. Pr.	Radca Prawny
Rej.	Rejent
RPEiS	Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Społeczny

SPP	Studia Prawa Prywatnego
TPP	Transformacje Prawa Prywatnego

3. Inne

ETPCz	Europejski Trybunał Praw Człowieka
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KPF	Konferencja Przedsiębiorstw Finansowych
m.in.	między innymi
Nr	numer
orz.	orzeczenie
por.	porównaj
post.	postanowienie
poz.	pozycja
SA	Sąd Apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
SOKiK	Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
t.j.	tekst jednolity
TK	Trybunał Konstytucyjny
TSUE	Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
UOKiK	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
uchw.	uchwała
wyr.	wyrok
z.	zeszyt
zob.	zobacz

Bibliografia

Literatura

- D.H. Alai, H. Chen, D. Cho, K. Hanewald, M. Sherris*, Developing Equity Release Markets: Risk Analysis for Reverse Mortgages and Home Reversions, UNSW Australian School of Business Research Paper 2013, Nr 2013ACTL01
- J. Alonso, M. Lamuedra, D. Tuesta*, Potentiality of reverse mortgages to supplement pension: the case of Chile, Working Papers 2011, Nr 13
- Analiza Reverse Mortgage – rozwiązania prawne i instytucjonalne na wybranych rynkach, Polska Izba Ubezpieczeń, Warszawa 2011
- J. Banks*, The dynamics of ageing: Evidence from the English Longitudinal Study of Ageing 2002–15, London 2016
- M. Bartkowiak*, Transfer ryzyka długowieczności, Polityka Społeczna: Problemy zabezpieczenia emerytalnego w Polsce i na świecie, część 2, Warszawa 2011
- A. Bartoszek, E. Niezabitowska, B. Kucharczyk-Brus, M. Niezabitowski*, Warunki zamieszkiwania seniorów – główne ustalenia badawcze, [w:] Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludności w Polsce, *M. Mossakowska, A. Więcek, P. Błędowski* (red.), Poznań 2012
- M. Bączyk*, [w:] System prawa handlowego, t. 5, Prawo umów handlowych, *S. Włodzka* (red.), Warszawa 2014
- G. Bieńska* (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Warszawa 2011
- T.B. Bishop, H. Shan*, Reverse Mortgages: A Closer Look at HECM Loans, NBER Papers on Retirement Research Center Project 2008
- Z. Biskupski*, Kredyt hipoteczny według nowego prawa. Doradca nie weźmie premii, *Gazeta Wrocławska* z 29.12.2016 r.
- D. Blake, T. Boardman, A. Cairns*, The case of longevity bonds, Center for retirement Research at Boston College 2010, Nr 10
- J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska*, Ubóstwo w Polsce, Wrocław 2014
- P. Błędowski, B. Szatur-Jaworska, Z. Szweda-Lewandowska, M. Zralek*, Model wsparcia społecznego osób starszych w środowisku zamieszkania, [w:] System wsparcia osób starszych w środowisku zamieszkania – przegląd sytuacji, propozycja modelu, *B. Szatur-Jaworska, P. Błędowski* (red.), Warszawa 2016
- P. Błędowski, Z. Szweda-Lewandowska*, Polityka wobec starości i starzenia się w Polsce w latach 2015–2035. Aspekty teoretyczne i praktyczne, Warszawa 2016