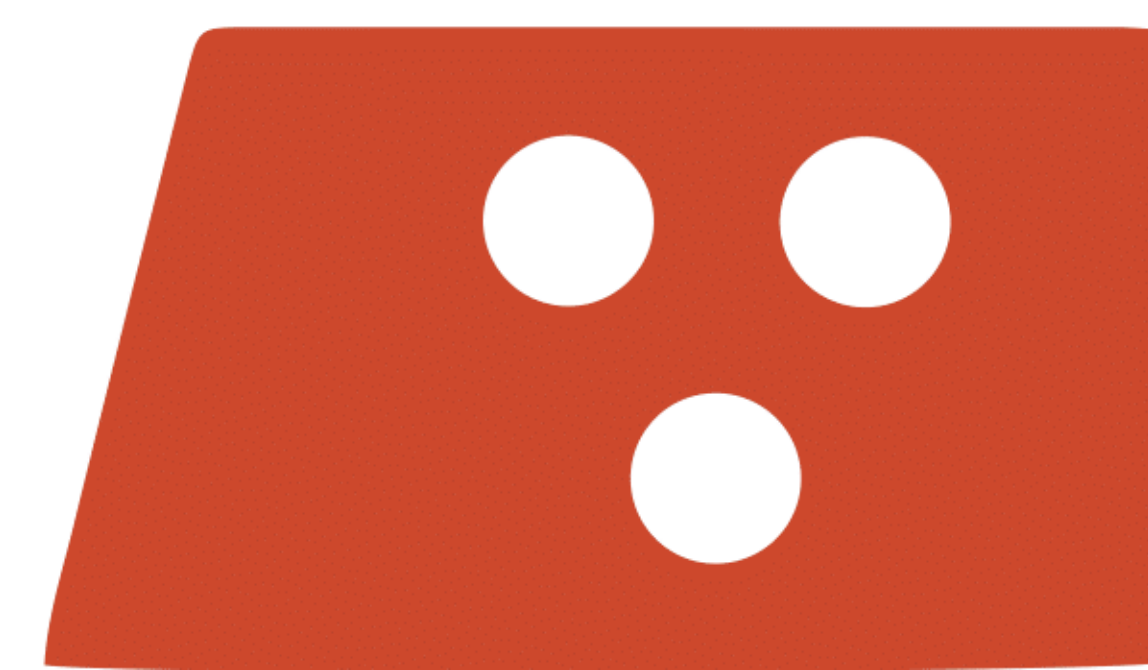


*MATERIAŁ BONUSOWY*

**NIERUCHOMOŚCI JAKO ZABEZPIECZENIE  
KREDYTÓW DETALICZNYCH**



**MICHAEL KETER**



# Wymagane przez bank formy zabezpieczenia kredytu hipotecznego na cele mieszkaniowe:

1. **Hipoteka** – ograniczone prawo rzeczowe, ustanawiane przez właściciela na nieruchomości w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia (w trybie postępowania egzekucyjnego) z obciążonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Właściciel nieruchomości w ww. znaczeniu: także użytkownik wieczysty, osoba dysponująca lokalem spółdzielczym (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) – stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości właściciela.

2. **Cesja praw z polisy ubezpieczeniowej** nieruchomości (od ognia i innych zdarzeń losowych) – zapewnia bankowi prawo do odszkodowania (z przeznaczeniem na spłatę kredytu) w przypadku zniszczenia przedmiotu zabezpieczenia wskutek zdarzeń losowych.



# Obowiązki kredytobiorcy dotyczące zabezpieczenia/monitoring ich realizacji przez bank:

Bank monitoruje stan prawny zabezpieczeń na nieruchomości.  
Związane z tym obowiązki kredytobiorcy:

1) w przypadku **hipoteki**:

- złożenie w sądzie opłaconego wniosku o wpis hipoteki (na ogół warunek wypłaty kredytu)
- fakt dokonania przez sąd wpisu hipoteki do księgi wieczystej (zawiadomienie o wpisie)
- fakt uprawomocnienia się hipoteki (odpis z księgi wieczystej lub jej zbadanie potwierdzone odpowiednim dokumentem)

2) w przypadku **cesji z polisy ubezpieczeniowej**:

- zawarcie umowy ubezpieczenia nieruchomości (polisę)
- dokonanie przelewu (cesji) praw do odszkodowania z polisy na bank
- odnowienie polisy oraz terminowość opłacania składek





# Sprzedaż nieruchomości hipotecznej a obowiązki dotyczące ubezpieczenia tej nieruchomości

**Bank ma prawo wymagać od kredytobiorcy**, aby ten zapewnił ubezpieczenie nieruchomości i przelew praw na rzecz banku, jest to zabezpieczenie wymagane w umowie kredytowej (kredytobiorca jest zobowiązany wobec banku, nie nabywca).

Żądanie takie nie stanowi sprzeczności z prawem ani obejścia prawa. Zatem kredytobiorca/zbywca musi zadbać o to, aby zapewnić bankowi ubezpieczenie nieruchomości i przelew praw z polisy w okresie kredytu.

## Przykładowy zapis z umowy:

Kredytobiorca zobowiązuje się do ubezpieczenia w zakładzie akceptowanym przez bank nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu na kwotę nie niższą niż kwota kredytu, wraz z cesją praw do odszkodowania na rzecz banku z polisy ubezpieczeniowej oraz odnawiania tego ubezpieczenia wraz z cesją do czasu całkowitej spłaty zadłużenia.

## Różne polityki banków – warianty:

- Umowa cesji tylko na dany rok (do konkretnej polisy) i co rok nowa umowa cesji (do każdej odnowionej polisy) + potwierdzenie cesji przez ubezpieczyciela (np. na polisie)
- Umowa cesji dotycząca wszystkich polis danego ubezpieczyciela i co rok tylko potwierdzenie cesji przez ubezpieczyciela (np. na polisie), a nowa umowa cesji tylko gdy zmiana ubezpieczyciela
- Umowa cesji tzw. globalnej, dot. praw z ubezpieczenia danej nieruchomości (bez względu na zmiany ubezpieczyciela) i co rok tylko potwierdzenie cesji przez aktualnego ubezpieczyciela (np. na polisie)
- Przystąpienie do oferowanego w Banku grupowego ubezpieczenia nieruchomości i co rok wymagane tylko terminowe zapewnienie (na rachunku do obsługi ubezpieczenia nieruchomości), środków na pokrycie opłat za przystąpienie do ubezpieczenia na kolejny rok.

**W każdym wariantcie:** wymóg terminowego opłacania składek.





# Jak zapewnić bankowi dalsze ubezpieczenie i przelew praw z polisy – zbywca/kredytobiorca

Sprzedający/kredytobiorca ma także możliwość ubezpieczenia samemu rzeczy osoby trzeciej, nawet bez imiennego wskazania osoby ubezpieczonej.

## Art. 808 KC – ubezpieczenie na cudzy rachunek

§ 1. Ubezpieczający może zawrzeć umowę ubezpieczenia na cudzy rachunek. Ubezpieczony może nie być imiennie wskazany w umowie, chyba że jest to konieczne do określenia przedmiotu ubezpieczenia.

§ 2. Roszczenie o zapłatę składki przysługuje ubezpieczycielowi wyłącznie przeciwko ubezpieczającemu. (...).

§ 3. Ubezpieczony jest uprawniony do żądania należnego świadczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela, chyba że **strony uzgodniły inaczej**; (...).

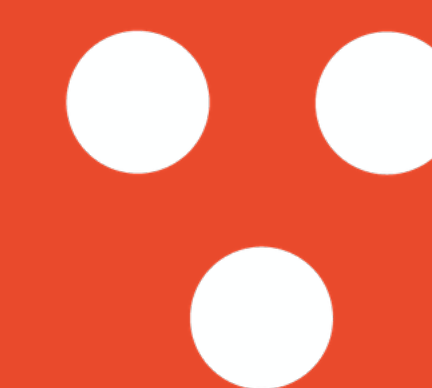
Jednak co do zasady – to ubezpieczony (właściciel nieruchomości) musi przelać na Bank prawo do odszkodowania, bo jemu przysługuje, a nie ubezpieczającemu.

Ale strony mogą uzgodnić inaczej – np. że prawo do odszkodowania przysługuje ubezpieczającemu (pośrednie ubezpieczenie na rzecz osoby trzeciej).

Powinien się z tym wiązać fakt, że pośrednio ubezpieczającego (kredytobiorcę) łączy jakiś stosunek prawny z właścicielem/ ubezpieczonym, uzasadniający taką sytuację i wzajemne rozliczenia – np. umowa sprzedaży nieruchomości.

**Aspekt praktyczny** – nie zawsze ubezpieczyciel i bank mogą zaakceptować taką konstrukcję.

*Uposażony – inaczej beneficjent; osoba uprawniona przez Ubezpieczonego, której zostanie wypłacone świadczenie w przypadku śmierci ubezpieczonego.*





# Klauzule umowne, a sprzedaż nieruchomości obciążonej hipoteką

Banki w umowach kredytowych umieszczają szereg klauzul, mających zapobiegać sprzedaży nieruchomości przez kredytobiorcę w okresie kredytowania, lub uzależnić ją od zgody Banku;

- **Klauzula negative pledge** – klauzula na podstawie której, Kredytobiorca zobowiązuje się nie dokonywać zbycia lub obciążenia aktywów trwałych. Jest to klauzula z korzeniami w prawie anglosaskim, która na gruncie prawa polskiego jest nieważna w stosunku do nieruchomości obciążonych hipotekami na rzecz Banku.
- **Art. 72. ukwih** - niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, ( banku ) że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.” oraz art. 58 KC.



# Sprzedaż nieruchomości zabezpieczonej hipotecznie w kontekście przepisów prawa

## Art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (UKWH)

Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że **nie dokona zbycia lub obciążenia** nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.

## Podobne rozwiązanie – art. 101<sup>6</sup> UKWH

Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.





# Skutki naruszenia zakazu ustawowego

## Art. 58 Kodeksu cywilnego (KC)

§ 1. **Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna**, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Zatem, zobowiązanie właściciela nieruchomości do tego, aby nie dokonywał zbycia (sprzedaży) obciążonej nieruchomości lub jej kolejnego obciążenia jest **nieważne** (sprzeczność z ustawą).

Oczywiście unieważnienie wymaga odpowiedniego orzeczenia sądowego.

Można także podważać ważność takich postanowień umownych, których celem jest doprowadzenie pośrednio do tego, aby właściciel nie dokonał ww. czynności zbycia lub obciążenia nieruchomości (obejście ustawy).

Przykłady – „sankcje” w umowie kredytu przewidziane na wypadek, gdyby klient dokonał ww. czynności zbycia lub obciążenia nieruchomości:

- podwyższenie oprocentowania (marży)
- żądanie dodatkowych zabezpieczeń
- kara umowna
- wypowiedzenie umowy kredytowej





# Czy sprzedaż nieruchomości ma faktycznie jakieś negatywne skutki dla banku?

**Rekomendacje nadzoru bankowego (Rekomendacje S i T Komisji Nadzoru Finansowego) mówią m.in., że bank powinien:**

- analizować ryzyko nie tylko dłużnika, ale również **ryzyko związane z nieruchomością** stanowiącą zabezpieczenie.
- zapewnić, aby **wartość zabezpieczenia** ekspozycji kredytowej zabezpieczonej hipotecznie była wystarczająca w całym okresie trwania umowy.
- przyjmować zabezpieczenia ekspozycji kredytowych finansujących nieruchomości na przedmiocie finansowania. Przyjmowane zabezpieczenia powinny spełniać kryteria **płynności, wartości** oraz **dostępu i możliwości ich kontroli**.

**Wg nadzoru:**

*Szkodowość portfela ekspozycji kredytowych jest większa **kiedy zabezpieczenie ekspozycji nie jest własnością osoby zobowiązanej do spłaty**, rekomenduje się, **aby szczególnej uwadze poddane były te ekspozycje, dla których ustanowione zabezpieczenie nie jest własnością tych osób.***





# Jak zapewnić bankowi dalsze ubezpieczenie nieruchomości i przelew praw z polisy – nabywca

## Art. 823 KC

§ 1. W razie zbycia przedmiotu ubezpieczenia prawa z umowy ubezpieczenia mogą być przeniesione na nabywcę przedmiotu ubezpieczenia. Przeniesienie tych praw wymaga zgody ubezpieczyciela, chyba że umowa ubezpieczenia lub ogólne warunki ubezpieczenia stanowią inaczej.

§ 3. Jeżeli prawa, o których mowa w § 1, nie zostały przeniesione na nabywcę przedmiotu ubezpieczenia, stosunek ubezpieczenia **wygasa** z chwilą przejścia przedmiotu ubezpieczenia na nabywcę.

Jednak przeniesienie praw z polisy na nabywcę nieruchomości z chwilą jej sprzedaży (w myśl art. 823 KC, czyli za zgodą ubezpieczyciela lub zgodnie z umową/ogólnymi warunkami ubezpieczenia)

– jest niemożliwe, bo prawa te zostały przelane na bank i **nie przysługują** już kredytobiorcy sprzedającemu nieruchomość (nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw niż sam posiada).

Najlepszy sposób – **zobowiązać nabywcę** np. w umowie sprzedaży, że będzie ubezpieczał nieruchomość wraz z przelewem praw z polisy na rzecz banku – to nie zwalnia kredytobiorcy/ sprzedającego z zobowiązania wobec banku, ale daje mu możliwości dochodzenia od nabywcy takiego zobowiązania.





# Uprawnienia banku do kontroli przedmiotu zabezpieczenia - zasady ogólne

## Art. 70 ust. 3 Prawa bankowego (PB)

§ 3. Kredytobiorca jest obowiązany umożliwić podejmowanie przez bank czynności związanych z oceną sytuacji finansowej i gospodarczej oraz kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu.

## Art. 74 PB

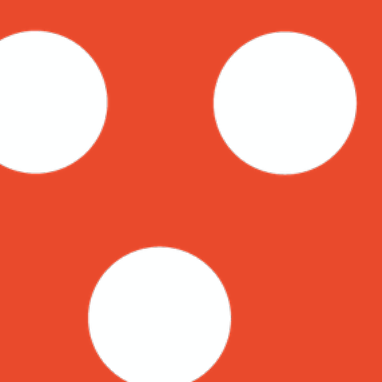
W czasie obowiązywania umowy kredytu kredytobiorca jest obowiązany przedstawić - na żądanie banku - informacje i dokumenty niezbędne do oceny jego sytuacji finansowej i gospodarczej oraz umożliwiające kontrolę wykorzystania i spłaty kredytu.

Ww. przepisy odnoszą się jednak do badania i kontroli **zdolności kredytowej**, a nie zabezpieczenia.

**Oдноśnie zabezpieczeń** – brak tego typu ogólnych przepisów.

Jednak rekomendacje nadzoru finansowego nakazują bankom kontrolę stanu i wartości zabezpieczeń udzielanych kredytów.

Uprawnienia banku do kontroli przedmiotu zabezpieczenia powinny wynikać z odpowiednich postanowień umowy z klientem.





# Uprawnienia banku do kontroli przedmiotu zabezpieczenia a sprzedaż nieruchomości

Czy brak umożliwienia bankowi inspekcji sprzedanej nieruchomości/ poinformowania banku o zbyciu nieruchomości, stanowi naruszenie umowy kredytowej?

- gdy umowa przewiduje takie zobowiązania – tak, postanowienia umowne dot. kontroli przedmiotu zabezpieczenia są dopuszczalne i prawidłowe
- w praktyce – umowy zawierają tego typu zapisy, przykład:

Bank ma prawo do kontroli stanu zabezpieczenia i weryfikacji jego wartości poprzez uzyskiwanie niezbędnych informacji, możliwości inspekcji i oceny stanu przedmiotu zabezpieczenia zarówno przez pracowników Banku jak i powołanych przez Bank ekspertów w całym okresie kredytowania.

Po sprzedaży nieruchomości jej kontrola przez bank może być utrudniona – nabywca nie ma żadnych umownych zobowiązań wobec banku.

Sprzedaż nieruchomości nie zwalnia jednak kredytobiorcy z zobowiązań dotyczących umożliwienia kontroli przedmiotu zabezpieczenia.

Ich naruszenie z formalnego punktu widzenia może skutkować nawet wypowiedzeniem umowy kredytu (choć jest to w praktyce mało prawdopodobne, jeśli kredyt jest spłacany prawidłowo).





# Skutki naruszenia zobowiązań dot. kontroli zabezpieczenia przewidzianych w umowie kredytu

## Art. 75 ust. 1 PB

W przypadku **niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu** albo w razie utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo **wypowiedzieć umowę kredytu**.

## W praktyce:

- jeśli kredyt jest spłacany prawidłowo, to bank raczej nie decyduje się na wypowiedzenie kredytu „tylko” z powodu złamania dodatkowych zobowiązań dot. zabezpieczenia (inspekcja nieruchomości, cesja praw z ubezpieczenia itd.)
- będzie jednak wysyłać kredytobiorcy wezwania (płatne, np. 20 pln)
- lub także – może zastosować inne „sankcje” (np. podwyższenie marży, żądanie dodatkowych zabezpieczeń) – ale tylko jeśli umowa to przewiduje.

Jednak z formalnego punktu widzenia bank ma możliwość wypowiedzenia umowy i nie można tego wykluczyć.





# Sprzedaż nieruchomości a cel kredytowania

## Art. 69 ust. 1 PB

Przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych **z przeznaczeniem na ustalony cel**, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

## Typowe cele kredytowania przy kredytach mieszkaniowych/ hipotecznych:

- zakup domu/ mieszkania na rynku wtórnym lub pierwotnym
- zakup działki budowlanej
- budowa/ rozbudowa
- remont domu lub mieszkania
- refinansowanie kredytu hipotecznego w innym banku

## Zbycie nieruchomości przy kredycie hipotecznym:

- na zakup/ refinansowanie – następuje siłą rzeczy po realizacji celu kredytu (zakup/ spłata kredytu w innym banku) – nie narusza umowy kredytowej w tym aspekcie.
- na budowę/ rozbudowę/ remont – może nastąpić przed realizacją celu kredytu (zrealizowaniem kredytowanej inwestycji) – wtedy odpada cel kredytowania i może nastąpić wypowiedzenie umowy kredytu;

**Uwaga:** chodzi nie o wypłatę kredytu/ wszystkich transz, tylko o **realizację celu kredytu** (czyli ukończenie określonej inwestycji – dopiero potem możliwa sprzedaż)





# Umowny „zakaz” sprzedaży nieruchomości przed powstaniem hipoteki

## Art. 67 UKWH

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Hipoteka powstaje z chwilą wpisu w księdze wieczystej/ KW (wpis nie musi być prawomocny), z mocą wsteczną od dnia złożenia wniosku (art. 29 UKWH).

Zobowiązanie właściciela nieruchomości w umowie kredytu do tego, aby nie dokonywał zbycia lub kolejnego obciążenia nieruchomości w okresie przed powstaniem hipoteki (jej wpisem w KW) jest dopuszczalne i zgodne z prawem (nie narusza art. 72 UKWH).

Często takie zobowiązanie występuje w umowach kredytowych.

Naruszenie tego zobowiązania może (formalnie) skutkować nawet wypowiedzeniem umowy kredytu.

Dotyczy to okresu:

- **od** zawarcia umowy/ wypłaty kredytu (wypłata następuje, co do zasady po złożeniu w sądzie opłaconego wniosku o wpis hipoteki)
- **do** momentu dokonania wpisu hipoteki w KW.

