



REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

dotyczy:

ZAPEWNIENIE SPÓJNEJ PRAKTYKI BANKOWO- -NOTARIALNEJ W ZAKRESIE KREDYTOWANIA HIPOTECZNEGO

METRYCZKA DOKUMENTU	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja Wdrożeniowa	Prawo o notariacie (PrNor) (tekst jedn. Dz.U. 2008 Nr 189, poz. 1158 ze zm.) Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (UKWH) (tekst jedn. Dz.U. 2001 Nr 124, poz. 1361 ze zm.) Kodeks rodzinny i opiekuńczy (KRO) (Dz.U. 1964 Nr 9, poz. ze zm.)
Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji	Grupa Robocza „Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego” Rada Programowa Fundacji
Data wydania <i>Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji</i>	09/12/2011
Pytania	



I. CHARAKTER I CEL REKOMENDACJI WDROŻENIOWYCH FUNDACJI

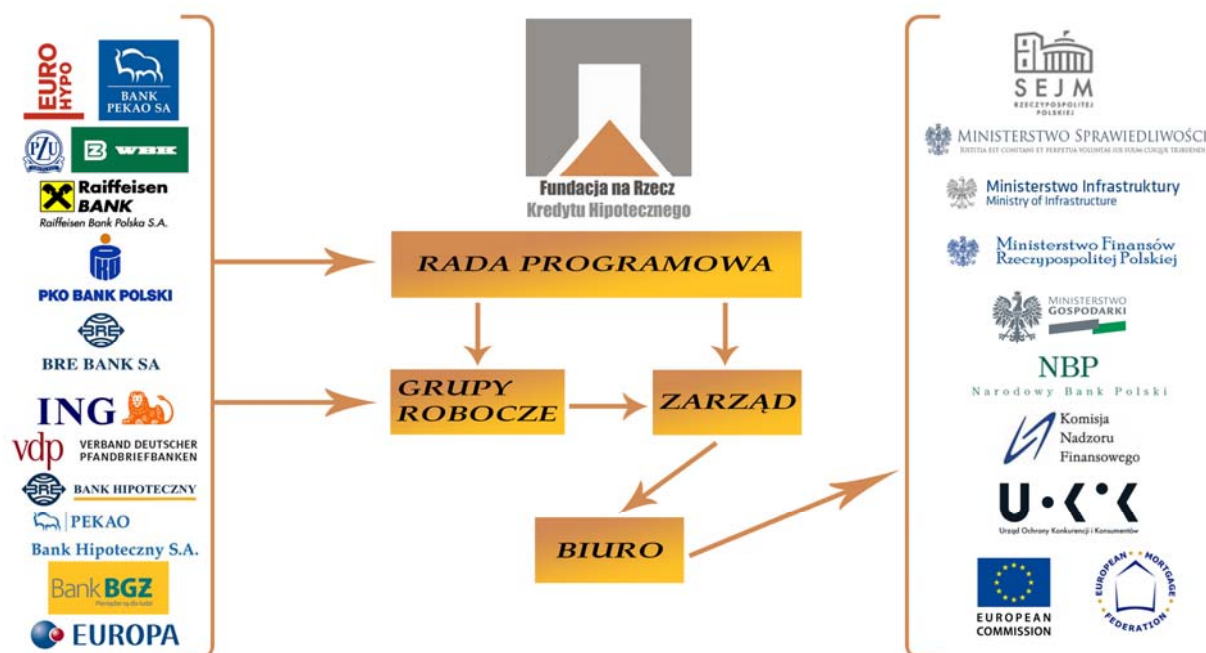
Realizując cel statutowy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, tj. współtworzenie i monitorowanie prawnej infrastruktury dla kredytu hipotecznego w Polsce, w ramach zapoczątkowanego na 69. posiedzeniu Rady Programowej Fundacji projektu „**Modelowe rozwiązania procedur wypełniających obowiązki banków, wynikające z przepisów nadzorczych i ustawowych**”, niniejszym udostępnia się wskazówki praktyczne, przesądzające zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne. Niniejsza Rekomendacja Wdrożeniowa związana jest z koniecznością implementacji znowelizowanej *Ustawy o księgach wieczystych i hipotece*.

Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji (analizy prawne i prawno-porównawcze oraz funkcjonalne) oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji, jak również wymianie opinii z odpowiednimi organami administracji i wnioskach z Ogólnopolskich Konferencji Wieczystoksięgowych.

Celem szerszego udostępnienia Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest:

- minimalizacja ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenie poziomu wdrożeń regulacji (wypośrodkowanie zbyt daleko idących i kosztownych procedur i sprostanie prawnym wymogom)
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa – wypracowanie najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej – dla której obroną będzie powszechność danego standardu.

STRUKTURA PRAC NAD REKOMENDACJAMI WDROŻENIOWYMI W FUNDACJI



II. POTRZEBA SPÓJNEJ PRAKTYKI PRZEDSTAWICIELI INSTYTUCJI FINANSOWYCH ORAZ NOTARIATU

Notariusz ma istotny udział w obsłudze podmiotów gospodarczych, także w związku z udzielaniem kredytów hipotecznych. Notariusz bierze udział w procesie ustanawiania hipoteki i, jako osoba zaufania publicznego, obowiązana do szczególnej staranności przy wykonywaniu swoich zadań, dba o bezpieczeństwo obrotu oraz ochronę interesów obu stron zawierających przed nim umowę. Rola notariusza ulegnie zwiększeniu przy kredytach konsorcjalnych w związku z wprowadzeniem w lutym 2011 r. instytucji administratora hipoteki do polskiego prawa.

Duża standaryzacja kredytów hipotecznych oraz potrzeby pewności obrotu sprawiają, że konieczne wypracowanie praktyki dotyczącej kredytowania hipotecznego, która zostałaby jednolicie przyjęta przez instytucje finansowe oraz działających w różnych częściach kraju notariuszy. Działania zmierzające do ujednoczenia tej praktyki podjęła Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego.

Niniejsza rekomendacja jest wynikiem:

- konsultacji w środowisku **bankowo-ubezpieczeniowym**
- grupy roboczej, w której brali udział przedstawiciele:
 - **Instytucji Członkowskich Fundacji**
 - **Krajowej Rady Notarialnej**
 - **Stowarzyszenia Notariuszy RP**
 - **Centrum Naukowego Notariatu**
- **X Konferencji Wieczystoksięgowej**, zorganizowanej **20-21 października 2011 r.** przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, której instytucją wspierającą było m.in. Centrum Naukowe Notariatu

Rekomendacje mają na celu wyjaśnienie wątpliwości praktyki i przyczynienie się do jej ujednoczenia nie tylko w praktyce bankowej, ale także na linii wierzyciel hipoteczny-notariusz-sąd.



III. REKOMENDACJE WDROŻENIOWE FUNDACJI

UDZIELENIE KREDYTU MAŁŻONKOM

1) Czy możliwe jest nabycie nieruchomości do majątku odrębnego jednego małżonka, jeśli kredyt zaciągają oboje małżonkowie, objęci ustawową wspólnością majątkową?

- por. art. 31 § 1 KRO

WYKAZ PRZEPISÓW:

W myśl art. 31 § 1 KRO:

Art. 31. § 1. Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

W myśl art. 81 PrNot:

Art. 81. Notariusz odmówi dokonania czynności notarialnej sprzecznej z prawem.

Przedmiot Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji

W praktyce bankowej zdarza się, że małżonkowie, objęci wspólnością ustawową, zgłaszają bankowi chęć zaciągnięcia kredytu. Sami małżonkowie zastrzegają jednak, że chcą, by nieruchomość stała się własnością tylko jednego z nich. **Taka konstrukcja jest dopuszczalna**, wymaga ona jednak dokonania darowizny do majątku odrębnego jednego z małżonków (bądź przeniesienie nieruchomości pod innym tytułem). Odpowiedź na postawione pytanie brzmi więc: **tak**.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa prawnego, w takiej sytuacji w umowie kredytowej powinno znaleźć się odpowiednie postanowienie określające jasno cel kredytu – nabycie nieruchomości w celu przeniesienia jej własności na jednego z małżonków. Chroni to kredytobiorców, ponieważ eliminuje ryzyko podniesienia przez kredytodawcę ewentualnego zarzutu, że kredyt został wykorzystany niezgodnie z jego celem (zarzut taki mógłby się pojawić, jeśli umowa kredytu stanowiłaby, że jej celem jest nabycie nieruchomości przez małżonków, a następnie okazałoby, iż została ona nabyta tylko przez jednego z nich).

Odpowiednie postanowienie umowne powinno także chronić interesy kredytodawcy przez zapewnienie, że na nabywanej nieruchomości zostanie skutecznie ustanowiona na jego rzecz hipoteka.

Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji:

1. Dla umożliwienia małżonkom objętym wspólnością ustawową zawarcia umowy kredytu, której celem będzie nabycie nieruchomości do majątku odrębnego jednego z



małżonków, Fundacja rekomenduje dokonanie następujących czynności prawnych we wskazanej niżej kolejności:

- a) zawarcie przez małżonków umowy kredytu,
- b) zawarcie przez małżonków umowy nabycia nieruchomości (nieruchomość jest nabywana do majątku wspólnego małżonków)
- c) ustanowienie przez małżonków hipoteki na rzecz kredytodawcy (na całej nieruchomości)
- d) zawarcie przez małżonków umowy darowizny bądź innej umowy przenoszącej własność nieruchomości na jednego z nich (do majątku odrębnego).

2. Fundacja rekomenduje zamieszczanie w umowach kredytu następującej **klauzuli**:

Kredyt jest przeznaczony na sfinansowanie nabycia nieruchomości.....¹, zwanej dalej „Nieruchomością” od.....² w następującym trybie:

- 1) nabycie Nieruchomości przez panią.....³ i pana.....⁴ do majątku wspólnego;*
- 2) ustanowienie przez panią.....³ i pana.....⁴ na Nieruchomości hipoteki umownej do kwoty.....⁵ na rzecz Banku.....⁶;*
- 3) przekazanie Nieruchomości na podstawie umowy zawartej przez panią.....³ i pana.....⁴, pod dowolnym tytułem prawnym⁷, w wyniku której pani/ pan.....^{3/4} nabywa Nieruchomość do jej/ jego⁸ majątku osobistego.*

1. Opisać nieruchomość, której nabycie finansuje kredyt.
2. Wskazać zbywcę.
3. Podać imię, nazwisko i inne dane kredytobiorcy-żony.
4. Podać imię, nazwisko i inne dane kredytobiorcy-męża.
5. Wskazać sumę hipoteki.
6. Wskazać bank-kredytodawcę.
7. Zawierając konkretną umowę można doprecyzować, np. „tytułem umowy darowizny”.
8. Zostawić odpowiedni fragment, w zależności od tego, kto ma nabyć nieruchomość.



KREDYTOWANIE NABYCIA NIERUCHOMOŚCI A PRAWO SPADKOWE

2) Czy możliwe jest nabycie nieruchomości od osoby, która stała się jej właścicielem w drodze spadkobrania, a

- por. art. 31 § 1 KRO