

TYLKO RODZINA BĘDZIE MOGŁA BYĆ STRONĄ UMOWY DOŻYWCIA

Firma ani fundusz nie odkupia już mieszkania od seniora. Ale to za mało, by ich w pełni chronić.

MALGORZATA KALISZEWSKA

OPINIA DLA „RZECZPOSPOLITEJ”

PIOTR
SMAGAŁA

radca prawny w kancelarii
Smagała Szustelczyk



MATERIAŁY PRASOWE

Tak zwane umowy dożywocia, przewidziane w kodeksie cywilnym, na mocy których senior może odsprzedać mieszkanie w zamian za wkł i opierunek do końca swoich dni, mają być ograniczone. Zawężony zostanie krąg osób, które będą mogły zawierać takie umowy i transakcje, do najbliższych i rodziny.

Nie dać się naciągnąć

Przepisy w obecnym kształcie nie zapewniają wystarczającej ochrony konsumentom, którymi są, co do zasady, osoby w starszym wieku. Dlatego konieczne jest objęcie ich oraz ich rodzin specjalną ochroną. Ze zgrona dzionych w Ministerstwie

Sprawiedliwości danych wynika znaczny wzrost zawieranych umów o dożywocie dotyczących nieruchomości - wyjaśnia resort. Dlatego prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, przewidując nowelizację w zakresie umowy o dożywocie, został już wpisany do wykazu prac legislacyjnych i programowych rządu.

Seniorzy stosują umowy dożywocia, aby zapewnić sobie spokój i utrzymanie w jesieni życia. Niektórzy zawierają je z tzw. funduszami hipotecznymi, które traktują ten stosunek prawny jako formę inwestycji. Jak wskazuje resort, bazują one na założeniu, że wartość środków przekazywanych seniorowi będzie mniejsza niż wartość nieruchomości. Dlatego w aktualnym stanie prawnym seniorzy padają ofiarą różnych „znachorów prawnych”, zapewniających o nadmiernej wartości nieruchomości. Dobrym przykładem są runkach zbycia swojego mieszkania lub domu, aby do końca życia nie martwić się o nic.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawo dożywocia jest prawem niezbywalnym. W sytuacji, gdy powstana pomiędzy stronami stosunki, w ramach których nie można wyznaczyć od nich, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawienia na dożywotnią rentę, która odpowiada wartości zobowiązania wynikającego z umowy dożywocia. W wyjątkowych okolicznościach sąd na żądanie może rozwiązać umowę dożywocia. Osoba, w stosunku do której senior posiada ustawowy obowiązek alimentacyjny, może żądać uznania zawartej przez strony umowy dożywocia za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli w wyniku tej umowy dożywotnik stał się niewypłacalny. Uznania umowy dożywocia za bezskuteczną można żądać wyłącznie przed upływem pięciu lat od dnia jej zawarcia.

Problem w tym, jak mówi mecenas Anna Niecekowska, że nie ma prawa, które to gwarantuje. - Różne historie słyszałam - mówi. - Rzeczpospolitej” mecenas.

Dlatego, jak wskazuje również dyrektor zarządzająca Grupy Upper Finance Tatiana Piechot, kluczowe jest zapewnienie pełnego bezpieczeństwa seniorom. - Dobrym pomysłem może być poddanie tego produktu bardziej kompleksowym procedurom nadzorczym, analogicznym do tych, które obowiązują w in-

nych segmentach rynków finansowych - uważa ekspertka. Zdaniem mec. Niecekowskiej, najbardziej niebezpieczne są sytuacje, gdy przeciwko właścicielowi nieruchomości, np. funduszowi hipoteczemu, toczy się postępowanie egzekucyjne, w wyniku czego może dojść do zmiany właściciela nieruchomości. - Wówczas podmiot odpowiedzialny za wypłatę świadczenia seniorowi może przestać je wypłacać. Druga niebezpieczna sytuacja to taka, gdy przedsiębiorca będący właścicielem mieszkania ogłosi upadłość - tłumaczy prawniczka.

oczekiwała. Szybko się z niej zwolniam - mówi Dorota Dymyć-Holko.

Z bliskimi na zdjęciu

Obie prawniczki uważają, że jest jeszcze jeden problem do zagośdowania.

- Nie wiadomo, czy ustawaodawca przewidział jakies formy ochrony seniora także w sytuacji przejęcia nieruchomości przez rodzinę i zapewnienia mu ochrony świadczeń - wskazuje Dymyć-Holko. Jak podkreśla też mec. Anna Niecekowska, i takie przypadki winny być szczegółowo uregulowane.

Problem spadkobierców

W przypadku tego typu umów brak jest też możliwości jakiegokolwiek rozliczenia wartości nieruchomości ze spadkobiercami seniora, nawet w razie znacznego skrócenia od przyjętego statystycznie życia klienta funduszu hipotecznego. Z zapowiedzi projektu wynika, że umowa dożywocia nie powinna stanowić podstawy do wykonywania działalności gospodarczej.

- A tak bywa, ponieważ kupowanie mieszkań „po taniutku” to bardzo dobry biznes. Jako młoda prawniczka pracowałam w kancelarii, która takich transakcji ode mnie

- wyjaśnia prawniczka. /@Etap legislacyjny/ uzgodnienia wewnątrzresortowe

miejsc pytanie, wyślij e-mail do autorki malgorzata.kaliszewska@pp.pl