

Wrocław, 4 marca 2021 r.

Prof. UWr dr hab. Edyta Rutkowska-Tomaszewska
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii
Uniwersytet Wrocławski

RECENZJA ROZPRAWY DOKTORSKIEJ

mgr Michała Walczaka

**pt. „Pozycja prawna kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie
polskim”**

napisanej pod kierunkiem prof. UŁ, dr. hab. Lesława Górala

W związku z powołaniem mnie w dniu 23 października 2020 r. przez Radę Wydziału Prawa Uniwersytetu Łódzkiego na recenzenta rozprawy doktorskiej mgr Michała Walczaka pt. „Pozycja prawna kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim”, napisanej pod kierunkiem prof. UŁ dr. hab. Lesława Górala, przedstawiam niniejszym jej ocenę.

1. Wybór obszaru badawczego i sformułowanie tytułu rozprawy doktorskiej

Pan mgr Michał Walczak dokonał bardzo trafnego wyboru obszaru badawczego. Problematyka podjęta przez Doktoranta w ramach rozprawy doktorskiej jest bowiem bardzo istotna, z uwagi na kryzys systemów emerytalnych w wielu krajach, w tym także w Polsce, pogorszenie sytuacji finansowej osób starszych, kształtowanie się wysokości świadczeń emerytalnych na poziomie znacznie niższym od uzyskiwanych przez nich wcześniej wynagrodzeń za pracę, oraz oferowane już na rynku usługi *equity release*. Ich rodzajem jest analizowany przede wszystkim przez Autora w recenzowanej rozprawie doktorskiej odwrócony kredyt hipoteczny w Polsce, z niezbędnym i w koniecznym zakresie odniesieniem także do modelu sprzedażowego w postaci renty dożywotniej, jak również doświadczeń wybranych krajów.

Rynek finansowy próbując bowiem wyjść naprzeciw wskazanym wyzwaniom społecznym oferuje nową usługę finansową, zwaną potocznie i raczej powszechnie „odwróconą hipoteką”, która występuje w dwóch modelach: modelu kredytowym - w postaci odwróconego kredytu hipotecznego, jak i w modelu sprzedażowym - w postaci renty dożywotniej (odpłatnego świadczenia dożywotniego, zwanego także rentą hipoteczną). Usługi

equity release (w modelu sprzedażowym, czy kredytowym), choć są odrębnymi produktami finansowymi (usługami finansowymi), pozwalają na oferowanie osobom starszym świadczeń pieniężnych w zamian za kapitał zakumulowany w nieruchomościach. Jednak różnica zasadnicza pomiędzy nimi wynika z odmiennego momentu przejścia prawa własności do nieruchomości na rzecz kredytodawcy (pożyczkodawcy). W przypadku odwróconego kredytu hipotecznego, kredytobiorca pozostaje właścicielem do śmierci, podczas gdy w modelu sprzedażowym, świadczeniodawca przejmuje tytuł własności nieruchomości świadczeniobiorcy.

Przedmiotem swoich badań w ramach rozprawy doktorskiej uczynił przede wszystkim Doktorant odwróconą hipotekę w modelu kredytowym –odwrócony kredyt hipoteczny, a właściwie pozycję prawną jego kredytobiorcy w prawie polskim. Regulacja prawna tej usługi zasadniczo jest zawarta w obowiązującej od 15 grudnia 2014 r., ustawie z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (tj.: Dz. U. z 2016 r., poz. 786 ze zm.). Produkt ten jednak nie występuje na rynku, gdyż żaden z banków uprawnionych do jej świadczenia nie wprowadził go do swojej oferty, z uwagi na zbyt duże ryzyko i brak opłacalności.

Tytuł rozprawy doktorskiej został prawidłowo sformułowany przez Autora. Odpowiada on obranemu obszarowi badawczemu, jest zgodny z przedmiotem rozprawy i jej treścią, a ponadto - jest sformułowany logicznie i przy zastosowaniu właściwych pojęć.

Doktorant podejmuje się prezentacji istotnego problemu badawczego, którego rozwiązanie ma doniosłe znaczenie tak dla teorii prawa, jak i praktyki jego stosowania w przyszłości. Jak słusznie zauważa we Wstępie (właściwie Wprowadzeniu, bo taką nawę nadał tej części rozprawy Autor), problematyka dotycząca odwróconego kredytu hipotecznego nie była jak dotąd dość często poruszana w literaturze prawniczej w Polsce, na co wpływ ma brak *de facto* tego rodzaju kredytu w obrocie. Tym samym nie była ona szeroko opisana oraz zbadana przez doktrynę, przynajmniej z perspektywy pozycji prawnej kredytobiorcy. I choć nie ma możliwości oceny regulacji ustawowej przez pryzmat jej praktycznego stosowania, to jednak rozważania podjęte w tym obszarze ze wskazaniem na pozycję prawną kredytobiorcy tego szczególnego rodzaju kredytu z jednoczesnym kontekstem ochrony kredytobiorcy jako konsumenta tej usługi finansowej, mają istotne znaczenie teoretyczne i praktyczne także, nawet z potencjalnego punktu widzenia. Wprawdzie nie brakuje pozycji traktujących o tej usłudze w ogóle, czy o pozycji kredytobiorcy usług kredytowych (a nawet kredytobiorcy konsumenta), nie mniej nie ma rozważań, które w sposób kompleksowy prezentowałyby całokształt regulacji prawnych, w tym przede wszystkim wynikających z ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym, wyznaczających pozycję prawną kredytobiorcy tego

rodzaju kredytu dla osób fizycznych. Z tych powodów, przedmiot badań objętych recenzowaną rozprawą doktorską jest doniosły, a tym samym wybór tematu ocenić należy pozytywnie, jak również podkreślić jego aktualność, zarówno dla teorii jak i potencjalnej praktyki stosowania przepisów regulujących pozycję prawną kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego. Jak słusznie zauważa Doktorant, ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym jest pierwszym aktem prawnym w Polsce, który reguluje usługę z założenia adresowaną do osób starszych, po zaprzestaniu aktywności zawodowej, którzy są szczególnego rodzaju konsumentami. Stąd też konieczne było rozpatrywanie przez Autora w ramach niniejszej rozprawy sytuacji prawnej kredytobiorcy także w kontekście ochrony konsumenta i regulacji prawnych ochronnych w tym zakresie (w szczególności ustawy o kredycie konsumenckim i ustawy o konsumenckim kredycie hipotecznym), ze wskazaniem na relacje między nimi i kwestie uregulowania zakresu ochrony w kontekście odwróconego kredytu hipotecznego.

Przedmiotem rozprawy doktorskiej jest zatem analiza prawna pozycji kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce, którym z założenia będzie osoba starsza. Poruszana problematyka zawiera się w głównym nurcie rozważań na temat odwróconego kredytu hipotecznego, czy nawet szerzej – usług odwróconej hipoteki w Polsce. Co warto podkreślić w tym miejscu, jej celem nie jest kompleksowa analiza rozwiązań przyjętych w całej ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym czy wszystkich przepisów mogących wpływać na warunki świadczenia tej usługi. Przepisy niezwiązane z *meritum* rozważań, omawiane są jedynie w niezbędnym i koniecznym zakresie, co jest oczywiście słusznym założeniem przyjętym przez Autora, zapewniającym dyscyplinę ich prowadzenia oraz realizację postawionego celu badawczego i udowodnienie postawionych tez.

2. Ocena merytoryczna rozprawy doktorskiej

2.1. Struktura rozprawy doktorskiej

Rozprawa doktorska mgr. Michała Walczaka, poza Wprowadzeniem (s.7-18), Podsumowaniem (s. 155- 163) i wykazem materiałów źródłowych (s. 163-181), obejmuje 6 rozdziałów: 1 – „Odwrócony kredyt hipoteczny a sytuacja społeczno-demograficzna w Polsce (s.19-37); 2 – „Regulacja prawna odwróconego kredytu hipotecznego w wybranych państwach” (s. 38-56); 3 – „Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym – aspekty systemowe (s.57-79); 4 - „Tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego”

(s.80-104); 5 – „Umowa odwróconego kredytu hipotecznego” (s.105-130); 6 – „Ustawowe prawa i obowiązki kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego” (s.131-154).

Zasadniczo nie mam uwag co do struktury pracy i podziału treści merytorycznych. Nie mniej jednak, nie udało się Autorowi uniknąć nielicznych błędów w strukturze rozdziałów i w zakresie nadawania niektórym jednostkom tytułów, przy czym nie chodzi o ich niewłaściwość merytoryczną, ale ich zgrabne brzmienie.

Dotyczy to mianowicie sposobu sformułowania przez Autora tytułów niektórych rozdziałów (trzeciego i czwartego) oraz niektórych poszczególnych mniejszych jednostek (2.3-2.6; 3.4; 5.5-5.7; 6.6 i 6.6.2), w kontekście większej jednostki redakcyjnej, w której są zamieszczone lub dookreślenie, w tym także poprzez domknięcie nazewnicze, by bardziej korespondowały z poruszaną w nim problematyką i oddawały ich treść. Szczegółowe uwagi co do ich brzmienia (a czasem umiejscowienia) zostały zawarte w części recenzji dotyczącej treści rozprawy w jej punkcie 2.2.

Jeśli idzie o strukturę poszczególnych rozdziałów, po pierwsze, pozytywnie oceniam fakt, że Autor dokonał co do zasady, podziału każdego z rozdziałów w sposób jednorodny na podrozdziały, a także w każdym z nich wyodrębnił uwagi wstępne i uwagi końcowe. Jest to niezwykle trafne rozwiązanie sygnalizujące najważniejsze problemy rozpatrywane w każdym z rozdziałów na „wejściu” i „wyjściu”, które w sposób syntetyczny obrazują całe spektrum poruszanych w jego treści kwestii. Przyjęta przez Autora konstrukcja rozdziałów współgra z „Podsumowaniem” dotyczącym całości przeprowadzonych w rozprawie rozważań, zamieszczonym na jej końcu. Zawsze można jednak postawić pytanie czy nie lepiej byłoby zastosować raczej podsumowania w każdym z rozdziałów a rozprawę uwieńczyć zakończeniem i wnioskami, czy też konkluzjami. Na uwagę i pozytywną ocenę zasługuje także to, że Autor dokonał wewnętrznego podziału na mniejsze jednostki „Wprowadzenia” i wyodrębnił: „Uwagi wstępne”, „Odwrócony kredyt hipoteczny jako usługa typu *equity release*”, „Przedmiot pracy i metodologia badań”, „Aktualny stan badań nad odwróconym kredytem hipotecznym w Polsce”, „Cel pracy i tezy badawcze”). Podobny zabieg uczynił także z Podsumowaniem, w ramach którego wyodrębnił następujące jednostki: „Pozycja prawna kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego – podsumowanie wniosków”, „Wnioski *de lege lata*” oraz „*Postulaty de lege ferenda*”. Wskazuje to niewątpliwie wprost na wymagane i oczekiwane elementy treści tych części dysertacji, co dotyczy zwłaszcza „Wprowadzenia” będącego wstępem do całości rozważań, ale także wpływa na jego jeszcze większą przejrzystość i klarowność.

W rozprawie doktorskiej mgr. Michała Walczaka występuje pełna zgodność spisu treści z zakresem treści poruszanych w wyodrębnionych częściach pracy.

Wskazane przez Recenzenta uwagi dotyczące drobnych niedociągnięć w konstrukcji rozprawy i tytułów wyodrębnianych w niej części, choć mogą zakłócać nieco jej odbiór, nie mają jednak wpływu na jej niewątpliwą wartość merytoryczną i walory naukowe. Nie mniej jednak, gdyby zostały wyeliminowane, byłaby ona bardziej przejrzysta i czytelna w odbiorze, odzwierciedlając zawarte w niej cenne i trafne treści. Poza tym, warto byłoby wziąć je pod uwagę podczas prac redakcyjnych na etapie przygotowywania rozprawy do ewentualnej publikacji.

Autor przyjął w całej pracy jednolitą koncepcję dwu- i trójstopniowego stopniowego podziału tekstu. Na uwagę zasługuje także fakt, że zadbał także o proporcjonalny jego podział, biorąc pod uwagę obszerność każdego z rozdziałów, co niewątpliwie jest godne podkreślenia.

2.2. Treść rozprawy doktorskiej

Wstęp nazwany przez Autora Wprowadzeniem, zawiera, jak już wskazano, wymagane i oczekiwane elementy treści tej części rozprawy doktorskiej, a więc ogólne nakreślenie tematu pracy, jego doniosłości oraz potrzeby podjęcia problematyki, stanu dotychczasowego dorobku nauki w tym obszarze, metody badawcze oraz cel pracy i tezy badawcze, co znalazło odzwierciedlenie w wyodrębnionych przez Autora jednostkach w ramach wewnętrznej jego struktury.

Głównym celem rozprawy, zgodnie z umieszczoną we Wprowadzeniu (s.17) zapowiedzią samego Autora, była analiza i ocena polskich regulacji dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego z perspektywy kredytobiorcy, także w kontekście wykształconych przez prawo rynku finansowego standardów regulacyjnych w zakresie zasad oferowania usług finansowych, w tym zwłaszcza kredytowych, dla podmiotów nieprofesjonalnych, w szczególności konsumentów. W dalszej kolejności, chodziło także o wskazanie miejsca, na tle istniejącego dorobku legislacyjnego, w tym obszarze ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i zbadanie z perspektywy kredytobiorcy. Istotą było także zbadanie, czy polski ustawodawca odpowiednio uwzględnił specyfikę grupy docelowych kredytobiorców tej usługi (seniorzy) zapewniając im bezpieczną możliwość dostępu do dodatkowych środków pieniężnych po zaprzestaniu przez nich aktywności zawodowej. Doktorant dokonał konkretyzacji celu badawczego poprzez sformułowanie szczegółowych

pytań (problemów) badawczych, na które udzielił odpowiedzi w toku prowadzonych rozważań. Sformułował także właściwe tezy badawcze, które zostały udowodnione.

Aby zrealizować zamierzony cel badawczy rozprawy, Autor przedmiotem badań uczynił przepisy prawa polskiego i w niezbędnym zakresie prawa unijnego oraz wybranych krajów wyznaczające ramy prawne regulacji odwróconej hipoteki (zwłaszcza w modelu kredytowym) oraz orzecznictwo TSUE. W tym miejscu wyrazić można ubolewanie, że nie zostało uwzględnione orzecznictwo sądów i innych organów ochrony konsumenta w Polsce i rozpatrywanych przez Doktoranta krajach, w szczególności w odniesieniu do obowiązków informacyjnych w zakresie konsumenckich kredytowych, stosowania nieuczciwych warunków umownych w umowach o usługi odwróconej hipoteki i odpłatności za te usługi. Wydaje się, że znacznie wzbogaciłoby to prowadzone przez Doktoranta rozważania. Wprawdzie, z uwagi na niewystępowanie w praktyce w Polsce odwróconego kredytu hipotecznego, nie ma orzecznictwa w tym obszarze, nie mniej istnieje ono na tle przepisów regulujących konsumenckie usługi kredytowe, nawet w odniesieniu do odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym czy to na tle niedozwolonych klauzul umownych, czy też praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Aby zrealizować założony cel badawczy, Doktorant właściwie zastosował i prawidłowo dobrał metody badawcze, które zostały określone we Wprowadzeniu. Oprócz tradycyjnych dla rozpraw z zakresu nauk prawnych metody dogmatycznej, analizy orzecznictwa, w koniecznym zakresie zastosował także metodą prawnoporównawczą. Gdy idzie o ocenę zastosowanych przez Doktoranta w rozprawie metod badawczych, słusznie, że posłużył się najbardziej adekwatną z oczywistych względów metodą dogmatyczną, opartą na językowo-logicznej analizie obowiązujących przepisów prawa regulujących świadczenie usług kredytowych dla osób fizycznych, w tym konsumentów. Brak przykładów z praktycznego zastosowania ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym i świadczenia przez banki usługi odwróconego kredytu hipotecznego uniemożliwia wykorzystanie w podjętych rozważaniach metody empirycznej i statystycznej, choć możliwe byłoby jej zastosowanie w odniesieniu do usługi odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w Polsce i także w innych analizowanych krajach dla ukazania skali zapotrzebowania na nią. W ograniczonym i niezbędnym zakresie, jako uzupełnienie dla rozważań na temat regulacji polskich, wykorzystano metodę prawnoporównawczą w celu zaprezentowania rozwiązań funkcjonujących w kilku wybranych państwach, co pozwoliło na spojrzenie z szerszej perspektywy na kształt tej regulacji przyjętej przez ustawodawcę polskiego.

Wprowadzenie w sposób wręcz modelowy ujmuje zatem wszystkie elementy niezbędne w tej części rozprawy doktorskiej. Dodać należy, że rozprawa doktorska powinna stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego. Już lektura „Wprowadzenia” pozwala na stwierdzenie, że Doktorant potrafi zidentyfikować problemy naukowe, postawić właściwe pytania badawcze, a także sformułować trafną tezę główną i tezy szczegółowe.

Ta wstępna konkluzja znajduje oparcie również w dalszej treści pracy, w której Autor kompetentnie i trafnie stawia szczegółowe pytania badawcze, a prowadząc rozważania poszukuje odpowiedzi na nie (nie zawsze jednak w sposób pogłębiony, pozostawiając w niektórych fragmentach pewien niedosyt).

Rozdział 1 recenzowanej dysertacji zasługuje na pozytywną ocenę. Stanowiąc tło do dalszych rozważań, Doktorant ujął w nim problemy kluczowe naświetlając sytuację społeczno-demograficzną w Polsce, pogarszającą sytuację finansową osób starszych wobec spadku wysokości świadczeń emerytalnych, kryzysu systemów emerytalnych, które mogą skłonić ich do poszukiwania dodatkowych źródeł dochodów, a tym samym potrzebę takiej usługi dla nich jaką jest odwrócony kredyt hipoteczny i jej potencjał rynkowy. Autor prezentuje w nim także profil docelowych usługobiorców odwróconego kredytu hipotecznego jako nietypowych konsumentów usług finansowych i wskazuje na normatywne wyodrębnianie osoby starszej oraz potencjał rynkowy nowej usługi finansowej wyodrębnionej normatywnie przez ustawę jaką jest odwrócony kredyt hipoteczny, umiejscawiając ją jako element szeroko rozumianego systemu zabezpieczenia emerytalnego. Za szczególnie cenne i wpisujące się w aktualne nurty badań nad prawem ochrony konsumenta na rynku finansowym, należy uznać rozważania kończące ten rozdział a poświęcone osobie starszej jako potencjalnemu odbiorcy tej usługi, jego charakterystyce jako szczególnego rodzaju konsumenta usług finansowych, także w kontekście problemu wykluczenia finansowego. Taki sposób prezentacji pozwala bowiem na przeanalizowanie efektywności przepisów kształtujących pozycję prawną kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego także w odniesieniu do oceny czy w dostateczny sposób zapewnia ochronę prawną potencjalnej grupie, której jest dedykowana. Jeśli miałabym zgłosić jakieś uwagi do tej części dysertacji, to zabrakło tu rozważań dotyczących modelu konsumenta (klienta) podlegającego ochronie, w szczególności czy można osoby starsze jako potencjalnych kredytobiorców odwróconego kredytu hipotecznego uznać za racjonalnych, przeciętnych, wyedukowanych i świadomych konsumentów, czy można stawiać im pewne wymogi w tym zakresie. Nie mniej, rozważania podjęte w tym rozdziale uznaję za niezwykle pożyteczne i cenne oraz stanowiące dobry punkt wyjścia do dalszych analiz.

W kolejnym rozdziale Autor przechodzi do prezentacji regulacji prawnej odwróconej hipoteki (a nie jak wskazał jedynie odwróconego kredytu hipotecznego) w wybranych państwach, gdyż w różnych krajach, w różnych formach usługa ta funkcjonuje. Punktem wyjścia do prezentacji tej usługi w tych krajach, słusznie uzasadnionych przez Autora, tj. Stanach Zjednoczonych Ameryki, Francji i Hiszpanii (choć zawsze można byłoby postulować jeszcze inne), stanowi badanie UE „*Study on Equity Release Schemes in the EU*”. Umożliwia to kompleksowe spojrzenie na funkcjonowanie tej usługi na jednolitym rynku unijnym i zarysowanie odwróconej hipoteki w szerszym kontekście. Taki zabieg, jak i dobór analizowanych rozwiązań w odniesieniu do odwróconej hipoteki w wybranych przez Autora krajach, należy ocenić pozytywnie i uznać za słuszne rozwiązanie. Rozdział ten uważam także za niezwykle cenny i stanowiący dobry punkt wyjścia do rozważań zawartych w kolejnych czterech rozdziałach rozprawy, poświęconych już regulacji odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce w kontekście pozycji prawnej jego biorcy (kredytobiorcy). Wyrazić można byłoby ubolewanie, że Autor oparł rozważania podjęte w rozdziale drugim rozprawy w większości na pozycjach literatury polskiej dotyczących funkcjonowania oraz konstrukcji tej usługi w innych krajach i nie sięgnął do rodzimej literatury oraz aktów prawnych, co niewątpliwie podniosłoby jej walor.

Rozdział 3 poświęcony został ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym i jej miejscu w systemie prawa w Polsce. Na początek uwaga Recenzenta dotyczy brzmienia tytułu rozdziału, który mógłby być nieco inaczej i bardziej zgrabnie sformułowany (choćby „Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym i jej miejsce w systemie prawa w Polsce”) oraz tytułu podrozdziału 3.4 „Problem terminologiczny na rynku usług odwróconej hipoteki w Polsce”, który także nie do końca właściwie został określony. Poza tym, rozważania w nim podjęte mogłyby być włączone, niekoniecznie jako wyodrębniona jednostka, do „Wprowadzenia” (pkt II.3), choć Autor umiejętnie uzasadnia fakt umiejscowienia go w kontekście uchwalenia ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. Autor wskazuje w nim oraz szczegółowo omawia genezę i charakter tej ustawy i już mniej dogłębnie jej relacje z innymi aktami prawnymi, a zwłaszcza z Kodeksem cywilnym (w tym w zakresie niedozwolonych klauzul umownych, który to problem został jednak zminimalizowany), ustawą Prawo bankowe, ustawą o kredycie konsumenckim, ustawą o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, czy też ustawą, do której wprost ona odsyła jaką jest ustawa o gospodarce nieruchomościami. Uznając ten fragment rozprawy za trafiony i cenny, gdyż Autor prawidłowo wskazuje akty prawne i regulacje, które mogą się „krzyżować” i tym samym mógłby zachodzić zbieg przepisów, nie można nie zauważyć, że

jest on nieco pobieżny i bez dogłębnej analizy. Nie mniej, rozdział jako całość oceniam co do zasady pozytywnie od strony merytorycznej. Na pochwałę zasługują także podjęte w nim rozważania na temat regulacji prawnej usług odwróconej hipoteki w modelu sprzedażowym w kontekście możliwego zastosowanie do nich przepisów prawa obowiązującego w Polsce, w tym także konsumenckiego, wobec braku regulacji odrębnej i szczególnej, jak w przypadku odwróconej hipoteki w modelu kredytowym jaka jest zawarta w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym.

Za interesujące i wartościowe uważam także rozważania Autora zawarte w rozdziale 4 poświęconym trybowi zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Został w nim zaprezentowany przedkontraktowy obowiązek informacyjny zarówno w wymiarze ogólnym na temat ochrony konsumenta przez informację, jak i szczegółowym i pogłębionym w odniesieniu do jego regulacji w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym oraz dokonanej przez Autora jej oceny w kontekście zapewnienia rzeczywistej ochrony kredytobiorcy. Moja uwaga dotyczy sformułowania tytułu tego rozdziału, który mógłby brzmieć: „Obowiązki przedkontraktowe kredytodawcy odwróconego kredytu hipotecznego” z koniecznością przeniesienia do następnego rozdziału poświęconego umowie odwróconego kredytu hipotecznego fragmentu dotyczącego formy jej zawarcia. Wysoko oceniam również rozważania Autora dotyczące braku w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym przepisów dotyczących zasad reklamowania tej usługi oraz nakładających na kredytodawcę obowiązek przekazania kredytobiorcy projektu umowy, czy akwizycji. Jest to szczególnie cenne w kontekście tematu pracy i tym bardziej podjęcie się przez Autora ich analizy oceniam niezwykle pozytywnie. Stwierdzić także trzeba, że rozważania przez Niego poczynione mogą się okazać niezwykle użyteczne tak z punktu widzenia teoretycznego, jak i praktycznego. Za słuszne i ciekawe uznać należy przeprowadzoną w tym rozdziale przez Autora analizę spoczywającego na kredytodawcy obowiązku oceny stanu i historii zobowiązań kredytobiorcy oraz stanu prawnego nieruchomości lub lokalu jako zabezpieczenia spłaty odwróconego kredytu hipotecznego w celu minimalizacji ponoszonego tzw. ryzyka długowieczności. Jako uwaga ogólna do treści tego rozdziału nasuwa się brak wskazania i analiza orzeczeń dotyczących obowiązków informacyjnych i kwestii prawidłowości jego wykonania w odniesieniu do innych konsumenckich usług kredytowych. Byłoby to o tyle istotne, że ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym, mimo że nie jest obecnie stosowana w praktyce, bazuje na pewnych założeniach regulacyjnych, zgodnie z aktualnymi trendami w obszarze ochrony kredytobiorcy, czy szerzej klienta usług finansowych.

Bardzo ciekawe rozważania podejmuje Autor w kolejnym rozdziale (piątym) poświęconym umowie odwróconego kredytu hipotecznego, w którym prezentuje jej definicję, strony oraz elementy treści tej umowy, ze wskazaniem braku przepisów dotyczących niektórych z nich, co uważam za niezwykle cenne. Nie mniej, zastanawiać może fakt umiejscowienia w tym rozdziale podrozdziałów 5.5-5.7 zatytułowanych odpowiednio: “Nierówny zakres ochrony”, “Odpowiedzialność kredytobiorcy”, “Upadłość kredytodawcy”. I choć ich treść wskazuje na słuszność takiego ich umiejscowienia, to jednak brzmienie tych tytułów w kontekście tytułu rozdziału, w którym są pomieszczone, może już budzić wątpliwości, a nawet wprowadzać w błąd. Wszystkie one dotyczą bowiem problemu trwania umowy w czasie, wymagałyby doprecyzowania w tytule, w celu zapewnienia zgodności z tytułem rozdziału. Podrozdział 5.5 powinien być “włączony” do 5.3.1, gdyż dotyczy w istocie rozważań odnoszących się do strony umowy jaką jest kredytobiorca i związanych z tym ograniczeń podmiotowych, także gdy idzie o jego ochronę jako konsumenta.

Za interesujące i wartościowe uważam podjęte przez Autora analizy zawarte w ostatnim rozdziale rozprawy (szóstym), poświęconym ustawowym prawom i obowiązkom kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego i w niezbędnym zakresie skorelowanym z nimi prawami i obowiązkami kredytodawcy. Autor w ciekawy sposób dokonał podziału omawianej materii w ramach podrozdziałów, aczkolwiek pewne zastrzeżenia budzić może sposób sformułowania tytułów niektórych. Chodzi mianowicie o podrozdział 6.6 pt. ”Sytuacja kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w świetle obowiązków ustawowych” i w jego ramach punkt 6.6.2 pt. „Kredytobiorca a ryzyko długowieczności”. Biorąc pod uwagę zakres przedmiotowy tego podrozdziału, warto byłoby w tytule zasygnalizować o czyje obowiązki ustawowe chodzi (ciążące, na której stronie umowy). Poza tym, w tytule pkt 6.6.2, z uwagi na temat rozprawy, należałoby wskazać także w jakim kontekście rozpatrywane jest ryzyko długowieczności. Wydaje się, że chodzi o odniesienie do sytuacji kredytobiorcy w tym zakresie, choć Autor w tytule tego wprost nie artykułuje, a precyzja byłaby tu pożądana. W ramach tego rozdziału Doktorant prezentuje także problematykę rzeczywistego ciężaru korzystania z odwróconego kredytu hipotecznego oraz sytuację kredytobiorcy wobec ryzyka długowieczności, regulacje prawne na wypadek niemożności wywiązania się przez kredytobiorcę z obowiązków ustawowych. Jak słusznie zauważa, większość ustawowych uprawnień kredytobiorcy sprowadza się do różnych form doprowadzenia do przedterminowego zakończenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Stąd też prezentuje uprawnienia kredytobiorcy zmierzające do zakończenia obowiązywania umowy odwróconego kredytu hipotecznego (odstąpienie i wypowiedzenie umowy), prawo całkowitej

lub częściowej spłaty kredytu, ale także uprawnienia związane z naruszeniem obowiązków informacyjnych przez kredytodawcę. Poza tym, omawia także obowiązki kredytobiorcy względem nieruchomości jak: posiadanie ubezpieczenia nieruchomości lub lokalu od zdarzeń losowych; utrzymywanie nieruchomości lub lokalu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego używania rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem; terminowe uiszczanie podatków i obowiązkowych opłat związanych z korzystaniem z nieruchomości lub lokalu, których prawidłowe wykonywanie, jak słusznie podkreśla Autor, jest istotne dla zapewnienia rentowności tej usługi.

Oceniając ogólnie treść rozprawy, na koniec warto wskazać na zamieszczone w każdym rozdziale uwagi końcowe stanowiące podsumowanie najważniejszych kwestii poruszanych w każdym z nich. Taki zabieg jest szczególnie cenny i świadczyć może także o umiejętnościach Autora do syntetycznej rekapitulacji przeprowadzonych rozważań.

Rozprawę wieńczy „Podsumowanie”, w którym Doktorant w rzeczowy i syntetyczny sposób odnosi się do treści pracy i przeprowadzonych w niej analiz. Jeśli idzie natomiast o ocenę jego treści, wskazać trzeba, że Autor podejmując problematykę pozycji prawnej kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim, zwraca uwagę na luki w regulacji i konieczne modyfikacje obecnego stanu prawnego, które powinny zapewnić właściwy poziom ochrony kredytobiorcy. Na uwagę w szczególności zasługują sformułowane przez Doktoranta propozycje zmian w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym wynikające także z możliwości wykorzystania doświadczeń innych państw w odniesieniu do sposobu uregulowania usługi odwróconej hipoteki w celu zapewnienia właściwego poziomu ochrony kredytobiorcy. Dotyczą one w szczególności: rozszerzenia kręgu podmiotów uprawnionych do świadczenia odwróconego kredytu hipotecznego (kredytodawców), zawężenia kręgu kredytobiorców wyłącznie do konsumentów, modyfikacji przedkontraktowych obowiązków ciążących na kredytodawcy, w tym w odniesieniu do reklamy, asysty, obowiązku doradczego, czy obowiązku przekazania projektu umowy. Za niezwykle cenną, także z perspektywy ewentualnych dalszych badań Doktoranta, uznać należy uwagę o charakterze systemowym zamieszczoną na końcu Podsumowania a odnoszącą się do konieczności uregulowania w drodze ustawy całego rynku usług *equity release* (zarówno w modelu kredytowym, jak i sprzedażowym), z uwagi na konkurencyjny wobec siebie ich charakter.

Doktorant formułuje zatem w „Podsumowaniu” szereg wartościowych spostrzeżeń natury ogólnej, jak i postulatów *de lege lata* i *de lege ferenda*, wynikających z

przeprowadzonych rozważań, co niewątpliwie świadczy nie tylko o umiejętnościach samodzielnego prowadzenia badań i syntetycznego rekapitulowania, ale także potwierdza bardzo dobrą znajomość rzeczy w badanym obszarze badawczym.

Trudno się nie zgodzić z generalną i trafną konkluzją Doktoranta, że polski ustawodawca nie zabezpieczył odpowiednio praw kredytobiorców odwróconego kredytu hipotecznego, a tym samym, że poziom ich ochrony jest niedostateczny, a jej standard przyjęty w innych aktach prawnych (w ustawie o kredycie konsumenckim i ustawie o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami) jest niższy niż w przypadku innych konsumenckich usług kredytowych (kredytu konsumenckiego i konsumenckiego kredytu hipotecznego).

Podsumowując, wszystkie rozdziały są niezwykle wartościowe, a zawarte w nich rozważania, jak i konkluzje bardzo cenne, trafne i świadczące o dojrzałości badawczej Autora. Doktorant w recenzowanej pracy w sposób przekonujący i logiczny odpowiada na wszystkie postawione pytania badawcze. Zajmuje w dyskusyjnych kwestiach własne stanowisko i wyciąga słuszne wnioski zaprezentowane w klarowny i syntetyczny sposób, które wynikają z przeprowadzonych rozważań. W sposób oryginalny rozwiązuje sformułowany w problem naukowy.

Rozprawa mgr. Michała Walczaka na temat pozycji prawnej kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego, zwłaszcza gdy zostanie opublikowana, do czego Recenzent zachęca, po dokonaniu niezbędnych korekt i uzupełnień, ma szansę wywołać w środowisku naukowym dyskusję na temat właściwej i spójnej systemowo regulacji prawnej usługi odwróconej hipoteki. A nawet, gdy zostanie to uczynione w niedługim czasie, stać się wzorcem, który może mieć wpływ na kształt tej regulacji, zwłaszcza w kontekście wciąż braku sfinalizowania działań legislacyjnych w odniesieniu do projektu ustawy o odpłatnym świadczeniu dożywotnim.

Recenzowana rozprawa wykazuje zatem ogólną wiedzę teoretyczną Doktoranta, jego swobodę poruszania się w obszernych i zróżnicowanych materiałach źródłowych. Na specjalną uwagę i wysoką ocenę zasługuje treść wieńczącego rozprawę Podsumowania zawierającego nie tylko bogactwo generalnych ocen w tym również krytycznych aktualnej regulacji prawnej w zakresie ale także wiele konkretnych, postulatów *de lege ferenda* zgłoszonych pod adresem naszego ustawodawcy.

Przeprowadzone badania, zgodnie z postawionymi celami, pozwoliły na identyfikację w toku analiz luk prawnych, potencjalnych problemów z wykładnią przepisów

wyznaczających pozycję prawną kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego, wskazując obszary, które powinny zostać sanowane w drodze zmian legislacyjnych odnoszących się nie tylko do przepisów ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym.

Doktorant podjęte w rozprawie badania prowadzi wielopłaszczyznowo, wieloaspektowo, jednocześnie zachowując zdyscyplinowanie i konsekwencję w prezentacji wyników przeprowadzonych badań i dokonanych analiz prawniczych. Autor umiejętnie prezentuje i interpretuje obszerne materiały, nie unikając rozwiązywania trudnych i niejasnych, niejednoznacznych problemów, właściwie argumentując swoje stanowisko. Takie podejście Autora do realizacji zamierzonego celu badawczego świadczy niewątpliwie o dużej znajomości badanej problematyki, rzetelności badawczej i samodzielności.

Podjmując generalną ocenę zawartości treści rozprawy doktorskiej Pana mgr. Michała Walczaka, trzeba podkreślić, iż zrealizował On swój ambitny i niełatwy przy tym cel badawczy, dokonując rzetelnej i co do zasady wnikliwej analizy pozycji prawnej kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego, prezentując również szczegółowe poszczególne instytucje prawne i problemy związane z tym zagadnieniem badawczym.

Zastosowane przez Autora metody badawcze oraz przeprowadzone rozważania ukazujące bardzo szerokie spektrum problemów na tle pozycji prawnej kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim wskazują na umiejętności syntetycznego ujęcia przeanalizowanego materiału źródłowego oraz świadczą także o wysokim walorze merytorycznym recenzowanej rozprawy doktorskiej.

3. Ocena warsztatu naukowego oraz formalnej strony rozprawy doktorskiej

Rozprawa doktorska została oparta na bogatym ilościowo i zróżnicowanym materiale źródłowym zaprezentowanym w obszernym wykazie bibliograficznym pomieszczonym na stronach 163-181, a zawierającym: 16 pozycji aktów prawnych (w tym 3 obcych), 113 pozycji z literatury (monografie artykuły), w tym w j. angielskim (powołanych również w odsyłaczach). Dziwić może fakt, że Autor w wykazie źródeł internetowych (jak zostały nazwane) ujął także artykuły opublikowane w czasopismach naukowych, gdy korzystał z dostępu elektronicznego do nich. Wydaje się, że powinny one znaleźć swoje miejsce w kategorii czasopisma i monografie, choć sam podział materiałów źródłowych mógłby także być nieco inny. Jest to jednak uwaga nieznacząca i nie zmienia pozytywnej oceny właściwie

dobrych i zasadniczo wyczerpujących pozycji materiałów źródłowych wykorzystanych przez Autora.

W bibliografii Doktorant wykazał w sumie ok. 200 materiałów źródłowych, w tym publikacji naukowych, z koniecznym i wystarczającym uwzględnieniem pozycji zagranicznych. Rozprawa posiada bogatą polską literaturę przedmiotu i inne materiały źródłowe, w tym także anglojęzyczne. Pewien niedosyt budzi brak literatury obcojęzycznej. Zwłaszcza byłoby to pożądane, z uwagi na to, że Autor w niezbędnym zakresie prezentuje doświadczenia innych krajów, opierając je w dużej mierze na literaturze polskiej a nie rodzimej i innych materiałach obcych. Nie jest to jednak zarzutem, czy poważną wadą tej rozprawy, z punktu widzenia jej tematu, a jedynie pewnym niedosytem i postulatem.

Znaczna jest również liczba zróżnicowanych materiałów internetowych (60 pozycji). W mojej ocenie, bibliografia jest wystarczająca jak na standardy prac doktorskich.

Co do formalnej strony rozprawy doktorskiej – podkreślić należałoby, że przypisy w recenzowanej pracy, których w sumie jest 392, zostały skonstruowane rzetelnie i co do zasady prawidłowo.

W tekście pojawiają się też drobne błędy interpunkcyjne, stylistyczne, niezgrabności językowe, literówki i powtórzenia. Nie są one jednak liczne i nie wpływają znacząco na jego odbiór.

4. Konkluzja

Reasumując: rozprawa doktorska Pana mgr. Michała Walczaka stanowi oryginalne i udane rozwiązanie bardzo istotnego i aktualnego – tak dla teorii jak i praktyki - problemu badawczego. Jest ona merytoryczną analizą przepisów prawa polskiego z koniecznym odniesieniem do regulacji prawa unijnego oraz wybranych krajów dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego, wzbogaconą o konkretne propozycje zmian w zakresie zarówno legislacji, jak też potencjalnych problemów w praktyce stosowania prawa. Po jej opublikowaniu, co było już przez Recenzenta podkreślane, może w istotnym stopniu wypełnić lukę w krajowym piśmiennictwie dotyczącym regulacji usługi odwróconej hipoteki jako rodzaju usługi finansowej, zwłaszcza z perspektywy pozycji jej biorcy i tym samym prawa ochrony klienta tychże.

Po dokonaniu analizy rozprawy doktorskiej mgr. Michała Walczaka pt. „Pozycja prawna kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim”, napisanej pod kierunkiem promotora – prof. UŁ dr. hab. Lesława Górala, stwierdzam, że stanowi ona

oryginalne rozwiązanie problemu naukowego oraz wykazuje ogólną wiedzę teoretyczną Doktoranta w dziedzinie nauk prawnych w dyscyplinie prawo, a także umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej.

Napisana przez mgr. Michała Walczaka rozprawa doktorska jest bardzo interesująca i doniosła, zarówno z punktu widzenia teorii, jak i praktyki, przy tym staranna, rzetelna, przemyślana i w dużych fragmentach, z nielicznymi wyjątkami, wnikliwa. Podczas jej pisania wykazał się On dużym zacięciem badawczym i umiejętnością formułowania samodzielnych wniosków, Autor nie bał się stojących przed nim wyzwań badawczych. Doktorant podjęte w pracy rozważania prowadzi w zdyscyplinowany, zasadniczo pogłębiony (choć nie we wszystkich jej fragmentach) i dociekliwy sposób. Wykazał się umiejętnością samodzielnego krytycznego podejścia do szeroko analizowanego problemu i zgromadzonego bogatego materiału źródłowego, co niewątpliwie wymagało dużego nakładu pracy. Na uwagę zasługuje także fakt, że prowadzonym przez Niego rozważaniom o wysokim poziomie merytorycznym towarzyszył także bardzo dobrze opanowany warsztat pisarski i styl.

Praca doktorska mgr Michała Walczaka stanowi oryginalne, kompleksowe (dotychczas nie spotykane w literaturze krajowej), ciekawe i rzetelne ujęcie problemu naukowego budzącego wiele kontrowersji, które zostało zaprezentowane przede wszystkim w ujęciu prawnym, z niezbędnym kontekstem ekonomicznym i społecznym, doniosłym przy tym teoretycznie i praktycznie.

Tym samym, recenzowana rozprawa doktorska mgr. Michała Walczaka pt. „Pozycja prawna kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim”, spełnia wszystkie wymogi określone w przepisie art. 13 ust. 1 ustawy z 14 marca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (tj. Dz.U. z 2017, poz. 1789) i może stanowić podstawę do przeprowadzenia dalszych czynności w przewodzie doktorskim, w tym do nadania mgr Michałowi Walczakowi stopnia naukowego doktora nauk prawnych w zakresie prawa.

Reasumując, rekomenduję dopuszczenie mgr Michała Walczaka do publicznej obrony rozprawy doktorskiej.

Rufinowski Eryk