

Białystok, dnia 15 stycznia 2021 r.

Prof. dr hab. Agnieszka Malarewicz-Jakubów,
Katedra Prawa Cywilnego i Handlowego
Wydział Prawa
Uniwersytetu w Białymstoku

Recenzja rozprawy doktorskiej

Mgr Michała Rafała Walczaka p.t. „Pozycja prawna kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim”, napisanej pod kierunkiem dr hab. Prof. UŁ Lesława Górala

I. Problematyka produktów finansowych skierowanych do osób starszych jest zagadnieniem ważnym, słabo zbadanym i szczątkowo uregulowanym. Osoby starsze, funkcjonujące w obrocie gospodarczym przede wszystkim w roli konsumentów, powinny mieć możliwość korzystania z szerokiej oferty różnych produktów finansowych, pozwalających zwiększyć środki finansowe podczas pobierania świadczeń emerytalnych. Duże nadzieje wiązano z wejściem w życie ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym, ale w obrocie gospodarczym usługa ta praktycznie nie zaistniała. Interesujące mogą być przyczyny takiego stanu rzeczy. Dlatego poddanie analizie pozycji prawnej kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego uważam za bardzo pożądane, celowe i wymagające wszechstronnego rozważenia. Jest szereg rozbieżności w rozumieniu charakteru prawnego i roli kredytów przeznaczonych dla osób starszych. Literatura przedmiotu dotycząca tych zagadnień jest uboga. Nie ma pozycji literatury analizujących kompleksowo odwrócony kredyt hipoteczny, a przede wszystkim pozycję prawną kredytobiorcy tej usługi. Wyodrębniony w rozprawie obszar badawczy koncentruje się na przepisach prawnych określających sytuację kredytobiorcy. Doktorant słusznie podkreśla, że Jego celem nie jest dokonanie kompleksowej analizy wszystkich rozwiązań przyjętych w ustawie o odwróconym kredycie hipotecznym. Celem badawczym rozprawy, zasygnalizowanym przez Autora, jest przeanalizowanie i ocena polskich regulacji dotyczących odwróconego kredytu hipotecznego z perspektywy kredytobiorcy. Za stosowne i celowe Doktorant uznał także poddanie ocenie,

jak na tle istniejącego dorobku legislacyjnego prezentuje się ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym i zawarty w niej standard kredytobiorcy, stworzony bez wzorca funkcjonującego w prawie Unii Europejskiej. Już na tym etapie oceny rozprawy stwierdzam, że Doktorant potrafi identyfikować problemy naukowe i stawiać pytania badawcze. Ranga recenzowanej rozprawy jest duża, tak z prawnych, jak też z praktycznych względów. Rozprawa ta ma ponadto istotne znaczenie dla teoretycznych i koncepcyjnych ujęć problematyki nie tylko kredytobiorcy (tej konkretnej usługi), ale konsumenta w szerszym zakresie. Nie mam wątpliwości, że Doktorant podjął temat istotny, budzący szereg pytań, kontrowersji i dyskusji. Analiza postawionych w rozprawie pytań jest istotnym problemem badawczym.

Powyżej podniesione racje zdecydowanie wskazują na pozytywną ocenę wyboru tematu recenzowanej rozprawy. Wybór tematu uzasadnia też brak w piśmiennictwie prawniczym kompleksowych, aktualnych, analiz dotyczących przedmiotowych w rozprawie kwestii.

II. Ocena zastosowanych metod badawczych: Przeprowadzone w recenzowanej rozprawie rozważania oparte są na różnych metodach badawczych. Główną jest metoda formalno-dogmatyczna. Autor skoncentrował się na analizie dorobku doktryny i orzecznictwa sądowego. Stosuje tę metodę w celu rozpatrzenia dotychczasowego dorobku doktryny w kontekście przedmiotowych zagadnień. Uzasadnione jest niekorzystanie z metody empirycznej, przede wszystkim ze względu na niewystępowanie odwróconego kredytu hipotecznego w obrocie gospodarczym. W ograniczonym zakresie wykorzystuje metodę prawno-porównawczą do wskazania rozwiązań prawnych zbliżonych do odwróconego kredytu hipotecznego w systemach prawnych Stanów Zjednoczonych Ameryki, Hiszpanii i Francji. Co prawda rozważania na ten temat mają walor wyłącznie informacyjny. Nie są one pogłębioną analizą prawno-porównawczą, ale w sposób zadowalający pokazują kontekst zagraniczny.

Takie podejście badawcze należy uznać za właściwe dla osiągnięcia celów rozprawy. Zastosowanie tych metod uważam za celowe i uzasadnione. Sposób ich wykorzystania świadczy o umiejętności prowadzenia przez Doktoranta badań naukowych i analiz.

III. Konstrukcja pracy poświęconej pozycji prawnej kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego w prawie polskim może być różnie kształtowana. Autor podzielił rozprawę na sześć rozdziałów, rozpoczął „Wprowadzeniem”, oraz skonkludował „Podsumowaniem”.

„Wprowadzenie” to wartościowa część rozprawy, w której jasno wskazane zostały zagadnienia, jakie Autor będzie rozważał oraz oceniał w rozprawie. „Wprowadzenie” zawiera wiele trafnych uwag i twierdzeń. We wstępie do dysertacji w sposób jasny i kategoryczny Doktorant tłumaczy konieczność przeprowadzenia analizy przedmiotowych zagadnień. Jest to właściwy i bardzo klarowny początek rozprawy. Wskazanie przez Autora szeregu pytań i wątpliwości dotyczących specyfiki usług finansowych przeznaczonych dla osób starszych, uważam za istotne z punktu widzenia wprowadzenia w analizowaną problematykę i źródła jej regulacji.

Doktorant precyzyjnie uzasadnił przyczyny i zasadność podjęcia ciężaru analizy przedmiotowych zagadnień. Mając to na uwadze, za właściwie sformułowane należy uznać cele rozprawy, tezę i hipotezy badawcze. Cele pracy zasługują na pełną aprobatę. Ich realizacja jest ważna nie tylko z teoretycznego punktu widzenia, ma przede wszystkim duże znaczenie w praktyce obrotu gospodarczego i może wpłynąć na kształt poszczególnych produktów finansowych oferowanych seniorom.

IV. Rozdział I rozprawy dotyczy charakterystyki sytuacji społeczno-demograficznej w Polsce i wpływu przemian demograficznych na system zabezpieczenia emerytalnego, czy szerzej: finansowego. Są to rozważania, ciekawe, poprawne i potrzebne z punktu widzenia koncepcji całej dysertacji. W tym rozdziale Doktorant przedstawił również informacje dotyczące sytuacji mieszkaniowej osób starszych oraz specyfiki produktów finansowych adresowanych do tych osób. Zwrócił uwagę, że przeszkodą utrudniającą instytucjom finansowym dotarcie z ofertą do osób starszych, jest dość powszechne dla tej kategorii wiekowej niekorzystanie z Internetu oraz nieufność wobec instytucji finansowych, jak również trudności ze zrozumieniem zasad funkcjonowania poszczególnych usług finansowych. Bardzo ciekawe są rozważania Autora dotyczące wykluczenia ekonomicznego osób starszych. Można prowadzić szereg badań, które miałyby doprowadzić do zapobiegania temu zjawisku w przyszłości, ale jest to bardzo trudne wobec zastanego, istniejącego stanu rzeczy, gdy rynek usług finansowych w ciągu ostatnich kilkunastu lat bardzo się rozwinął, a postęp technologiczny jest ogromny.

V. Rozdział drugi rozprawy to omówienie regulacji prawnych odwróconego kredytu hipotecznego w wybranych państwach: w USA, Francji i Hiszpanii. Doktorant słusznie zauważa, że w globalnej praktyce podstawowe założenia konstrukcyjne tej usługi finansowej

są tożsame. Jednakże jej popularność w odniesieniu do poszczególnych krajów jest zróżnicowana. Doktorant podał w tej części pracy szereg ciekawych informacji. Rozpoczął od przedstawienia opracowania „Study on Equity Release Scheme in the EU i zebrał wspólne cechy wyróżniające odwrócony kredyt hipoteczny w krajach Unii Europejskiej. Następnie zaprezentował trzy rodzaje odwróconego kredytu hipotecznego, występujące w USA, gdzie jest najbardziej rozwinięty rynek tej usługi finansowej. Przedstawił również modele odwróconej hipoteki we Francji i Hiszpanii. Informacje podane w tej części rozprawy są ciekawe, ale mają wyłącznie walor czysto informacyjny. Nie są rozbudowaną analizą, zdecydowanie brakuje pogłębionych wniosków i propozycji Autora, jak należałoby ukształtować model hipoteki odwróconej, by przestał on być produktem niszowym na rynku usług finansowych.

VI. Kolejną częścią recenzowanej rozprawy jest rozdział III zatytułowany „Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym – aspekty prawne”. Autor wychodzi ze słusznego założenia, że zamysłem ustawodawcy było stworzenie autonomicznej regulacji prawnej, samodzielnie określającej zasady udzielania odwróconego kredytu hipotecznego. Z pewnością dawało to szansę na lepszą ochronę takich konsumentów, jakimi są osoby starsze. To wartościowa część rozprawy, analizująca szereg kwestii związanych z odrębną ustawą o odwróconym kredycie hipotecznym. W rozdziale tym Autor porusza problemy fundamentalne dla tematu rozprawy. Ta część rozprawy dotyczy kwestii natury doktrynalnej, rozumienia i zastosowania tej ustawy, a także ochrony jej beneficjentów.

VII. Czwarty rozdział dysertacji jest konsekwentnym rozwinięciem problemów rozważanych w poprzednim rozdziale. Autor analizuje tu tryb zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Poświęca uwagę obowiązkom informacyjnym, zawarcie tej umowy, zwracając uwagę na ich powierzchowny zakres regulacji oraz na brak przepisów reklamujących zasady reklamowania odwróconego kredytu hipotecznego. Wydaje się, że jest to istotny błąd ustawodawcy, czy chociażby niedopatrzenie, gdyż znacznie osłabia to zakres ochrony osób starszych. Ma również wpływ na efektywność tej ustawy, być może tutaj tkwi przyczyna niewystępowania tego produktu w praktyce. Ciekawe są rozważania Autora na temat formy umowy tego kredytu. Należy zgodzić się z Doktorantem, że „obowiązujące przepisy nie zawierają żadnych szczególnych rozwiązań wzmacniających pozycję osoby starszej na etapie poprzedzającym zawarcie umowy odwróconego kredytu hipotecznego” (str. 101 rozprawy).

VIII. Rozdział piąty to analiza umowy odwróconego kredytu hipotecznego. Doktorant wskazuje szereg środków, mających na celu ochronę pozycji kredytobiorcy, aby umożliwić seniorom bezpieczne uwolnienie kapitału zakumulowanego w posiadanych nieruchomościach. Jednakże słusznie zauważa, że interes słabszej strony tej umowy nie jest właściwie zabezpieczony. Doktorant prawidłowo wnioskuje, że „jakość i szczegółowość regulacji umowy odwróconego kredytu hipotecznego są na niskim poziomie, co sprawia, że w wielu aspektach pozycja kredytobiorcy nie będzie chroniona należycie”. (str. 130).

IX. Rozdział szósty to omówienie ustawowych praw i obowiązków kredytobiorcy odwróconego kredytu hipotecznego. Szczególną uwagę zwraca Doktorant na uprawnienia kredytobiorcy zmierzające do zakończenia obowiązywania umowy odwróconego kredytu hipotecznego oraz na uprawnienia kredytobiorcy związane z naruszeniem obowiązków informacyjnych przez kredytodawcę. W interesujący sposób opisuje także obowiązki kredytobiorcy względem nieruchomości. Należy zgodzić się z poglądami zaprezentowanymi w dysertacji, że ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym jest nieprecyzyjna w zakresie praw przysługujących kredytobiorcy.

X. Rozprawę wieńczy podsumowanie, zawierające wnioski. Doktorant sformułował wnioski, zarówno de lege lata, jak i de lege ferenda. Są one konkretne i przemyślane, wynikają z analiz przeprowadzonych w rozprawie.

XI. Strona formalna rozprawy (język, przypisy) zasługuje na pozytywną ocenę.

Przypisy sporządzone zostały prawidłowo. Jednakże, Doktorant zbyt często nawiązuje do pozycji cytowanych w sposób nieprecyzyjny, wskazuje jako dzieło cytowane, co prowadzi do zamętu i bałaganu, szczególnie, gdy wielokrotnie cytowani są ci sami autorzy, ale różne ich dzieła. Zdecydowanie opowiadam się za precyzyjnym, dokładnym powoływaniem pozycji literatury. W kilku miejscach, np. przypis 129, 377, 378 nie podano numerów strony, do której Doktorant nawiązuje. Praca napisana jest ładnym, poprawnym językiem, stylistycznie i gramatycznie oraz interpunkcyjnie nie budzi zastrzeżeń.

Doktorant wykazał się samodzielnością stawiania i rozwiązywania problemów o dużym znaczeniu prawnym i praktycznym. Na pozytywną ocenę zasługuje uwzględnione w

recenzowanej rozprawie piśmiennictwo. Autor konsekwentnie formułuje tezy rozprawy. To istotna zaleta recenzowanej dysertacji. Jest to praca poświęcona doniosłemu tematowi, znacznie rozszerzająca zakres analiz, jakie do tej pory prowadzone były w piśmiennictwie prawniczym.

Przedstawiona mi do recenzji praca jest zdecydowanie ciekawa i wartościowa.

Mając na względzie podniesione okoliczności uważam, że rozprawa doktorska Pana mgr. Michała Rafała Walczaka spełnia warunki przewidziane w art.13 ust.1 ustawy z dnia 14 marca 2003 r. o stopniach i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (Dz. U. Z 2003 nr 65 poz. 595) i wnioskuję o dopuszczenie Doktoranta do dalszych etapów postępowania w przewodzie doktorskim.

Prof. dr hab. Agnieszka Malarewicz-Jakubów

