

Ubezpieczenie nieruchomości pomoże zadłużonym powodzianom i bankom

Nawet jeśli powódź zniszczyła dom, to kredyt hipoteczny trzeba nadal spłacać. Rząd oraz Związek Banków Polskich zapowiadają rozwiązania, które pomogą powodzianom, jednak nie pozbawią ich zadłużenia. Przydatne może być ubezpieczenie nieruchomości, o ile wysokość kwoty do spłaty nie przekracza wartości domu.

Premier Donald Tusk zapowiedział, że kredyty mieszkaniowe powodzian przez 12 miesięcy będą umorzone, a państwo weźmie na siebie ich spłatę **poprzez Fundusz Wsparcia Kredytobiorców. Zmiany zapowiedziane przez premiera będą dotyczyć tylko kredytów hipotecznych, bo wyłącznie w ich obsłudze pomaga fundusz. Jednak nawet takie wsparcie nie rozwiąże problemów wielu kredytobiorców.**

BANKI ZAPROONUJĄ MORATORIUM

Niezależnie do deklaracji premiera nad rozwiązaniem dla kredytobiorców pracuje Związek Banków Polskich.

— **Analogiczne jak w przypadku pandemii Covid-19, pracujemy nad jednolitym stanowiskiem sektora bankowego – moratorium kredytowym dla osób fizycznych, mikro, małych i średnich przedsiębiorców i rolników dotkniętych powodzią w 2024 r.** - informuje Katarzyna Urbańska, dyrektor Zespołu Prawno-Legislacyjnego ZBP.

Proponowane przez ZBP wsparcie będzie miało - podobnie jak pomoc rządowa - zakres ograniczony do podmiotów z obszarów dotkniętych powodzią, wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 września 2024 r. w sprawie wprowadzenia stanu klęski żywiołowej na obszarze części województwa dolnośląskiego, opolskiego oraz śląskiego. **Instrumenty pomocowe, przewidziane w moratorium będą obejmować odroczenia spłat produktów kredytowych (kredyty hipoteczne i konsumenckie), a także produktów faktoringowych i leasingowych.**

— Nasze prace są na bardzo zaawansowanym etapie. Propozycję moratorium przedstawimy w ciągu najbliższych dni – mówi Katarzyna Urbańska.

ZBP deklaruje, że będzie starał się tak ułożyć program sektora bankowego, żeby nie był on w kolizji z propozycją rządową. Jeżeli ktoś będzie korzystał jako kredytobiorca hipoteczny z rozwiązań przewidzianych w regulacjach dotyczących Funduszu, będzie to miało pierwszeństwo względem moratorium ZBP.

ZALANIE NIERUCHOMOŚCI NIE POWODUJE WYGAŚNIĘCIA KREDYTU

Propozycje rządu i ZBP ulżą kredytobiorcom, ale nie rozwiążą ich problemów.

— **Jeśli na budowę lub zakup nieruchomości dotkniętej powodzią został zaciągnięty kredyt hipoteczny, trzeba dalej spłacać go zgodnie z harmonogramem. Zalanie nieruchomości nie powoduje wygaśnięcia czy unieważnienia umowy kredytu.** To, że lokal nie nadaje się do zamieszkania, nie ma znaczenia z punktu widzenia banku (kredytodawcy) - tłumaczy Anna Sekura-Konopka, radca prawny z kancelarii Konieczny, Polak Radcowie Prawni sp.p.

Dla kredytobiorców może to oznaczać, że mają zadłużenie, często gigantyczne, natomiast wartość nieruchomości, na którą wzięli kredyt, istotnie spadła.

— Zniszczenie kredytowanego domu czy mieszkania, czyli przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego powoduje, że zabezpieczenie to traci na wartości, a w skrajnych przypadkach przestaje mieć jakąkolwiek ekonomiczną wartość. Kredytobiorcy dotknięci skutkami powodzi mogą też mieć problemy z bieżącą spłatą rat, co z perspektywy banków jest również zjawiskiem niepożądanym – zauważa Wojciech Wandzel, adwokat, lider Praktyki Banking & Finance w Kubas Kos Gałkowski.

Stąd, nie czekając na zapowiadane rządowe programy pomocy kredytobiorcom-powodzianom, banki zaczęły same oferować taką pomoc, w szczególności w postaci czasowego zawieszenia obowiązku spłaty rat kredytu.

POLISA POMOŻE KREDYTOBIORCOM I BANKOM

Aby nie zostać bez dachu nad głową i z dużym kredytem do spłacenia, trzeba skorzystać z ubezpieczenia nieruchomości kredytowanej od ognia i innych zdarzeń losowych, w tym od powodzi. Ta polisa nie jest obowiązkowa, ale banki z reguły wymagają jej przy udzieleniu kredytu.

— **Ubezpieczenie z cesją jest nie tylko dodatkowym zabezpieczeniem dla banku, ale przede wszystkim dla kredytobiorcy jako właściciela mieszkania.** Jeżeli nieruchomość kredytobiorcy ulega zniszczeniu np. w wyniku powodzi, kredytobiorca pozostaje bez domu czy mieszkania, za to z ogromnym kredytem do spłacenia – mówi Kacper Samplawski, radca prawny, KS Legal Kancelaria Prawna Kacper Samplawski.

Polisa dotyczy tylko murów, czyli elementów konstrukcyjnych budynku, a nie mienia ruchomego tj. mebli czy sprzętu AGD. Odszkodowanie za elementy wyposażenia domu kredytobiorca otrzyma tylko wtedy, jeśli zawarł dodatkowe indywidualne ubezpieczenie.

NA POLISIE Z CESJĄ ZYSKUJE BANK

Przeniesienie praw z ubezpieczenia na bank polega na tym, że w razie szkody ubezpieczyciel wypłaca odszkodowanie nie kredytobiorcy, a cesjonariuszowi, którym jest bank.

— **Technicznie zatem rzecz ujmując – jeśli nastąpi szkoda, wypłata powinna zostać przyznana bankowi. Natomiast w praktyce często rozwiązanie tej kwestii zależy od danej sytuacji.** Jeśli doszłoby do całkowitego zniszczenia nieruchomości, to bank aby zabezpieczyć spłatę może zdecydować o zatrzymaniu całego odszkodowania. Wtedy kredytobiorca co prawda nie otrzymuje odszkodowania, ale nie ma też nad nim widma rat kredytu do spłaty – zazwyczaj zostanie on spłacony w całości - mówi Maciej Wojciechowski, radca prawny, Xaltum Kancelaria Radców Prawnych Barczak Rozpara sp.k.

Problem w tym wypadku mogą mieć kredytobiorcy frankowi. Jeśli bowiem nieruchomość była ubezpieczona na sumę ubezpieczenia np. 300 tys. zł, gdyż tyle wynosi wartość nieruchomości, a w wyniku zmian kursu waluty doszło do znacznego podwyższenia salda kredytu, to może się okazać, że odszkodowanie nie pokryje całości kapitału do spłaty.

Wypłata środków z ubezpieczenia nastąpi tylko wówczas, jeśli kredytobiorca posiada ważną polisę.

— Niestety często zdarza się tak, że kredytobiorcy, uzyskując zabezpieczenie roszczenia o stwierdzenie nieważności zawartej umowy kredytu w postaci wstrzymania płatności rat kredytu, często zaprzestawali też dokonywania opłat związanych z ubezpieczeniem. **Jeśli zatem na skutek zaprzestania płatności takich opłat doszło do wygaśnięcia ochrony przewidzianej ubezpieczeniem, kredytobiorca nie będzie mógł powołać się na wydane postanowienie**

o zabezpieczeniu – tłumaczy Mikołaj Baczyński, radca prawny z Kancelarii Radcy Prawnego Mikołaj Baczyński.

Co więcej, nawet jeśli kredytobiorca opłaca składki z tytułu ubezpieczenia nieruchomości, i tak może nie uzyskać wypłaty środków od ubezpieczyciela.

— **Kryterium decydującym o tym, czy w danych okolicznościach kredytobiorcy należy się wypłata ubezpieczenia, decydować będą zapisy konkretnej umowy ubezpieczenia, a ściślej mówiąc - zakres udzielonej ochrony ubezpieczeniowej.** W umowach ubezpieczenia częstokroć zawarte są zapisy wyłączające odpowiedzialność ubezpieczyciela z tytułu powstałej szkody. Zatem w celu ustalenia jakie zdarzenia objęte są ochroną ubezpieczeniową, należy zapoznać się z treścią zawartej polisy ubezpieczeniowej, w tym w szczególności ogólnymi warunkami ubezpieczenia. Może się bowiem zdarzyć tak, iż zakupiona polisa ubezpieczeniowa nie obejmuje swym zakresem szkód powstałych w wyniku powodzi – mówi mec. Baczyński.

KREDYTOBIORCA MOŻE DOGADAĆ SIĘ Z BANKIEM

W przypadku trudnej sytuacji życiowej wywołanej przez powódź, można też zwrócić się do kredytodawcy z wnioskiem o okresowe zawieszenie płatności dalszych rat (umowne wakacje kredytowe) albo zmianę warunków umowy kredytu poprzez np. wydłużenie okresu kredytowania czy obniżenie marży. Uwzględnienie takiego wniosku będzie jednak zależało od decyzji banku.

Obecnie banki deklarują pójście kredytobiorcom na rękę, ale finalnie dużo zależy będzie zapewne od rozwiązań zaproponowanych przez rząd i ZBP.

— **Zniszczenie kredytowanej nieruchomości może też zwiększyć skłonność kredytobiorców do zawierania ugód.** Trzeba się zastanowić, czy w zaistniałej sytuacji związanej z powodzią, warto tracić kolejne lata na procesowanie się, czy jednak szybkie zakończenie sporu i – w przypadku, gdy rozliczenie ugodowe wykazuje nadpłatę kredytu przez kredytobiorcę – uzyskanie pieniędzy od banku nie byłoby lepszym rozwiązaniem – mówi mec. Wandzel

PO SPŁACIE KAPITAŁU WARTO WNIOSKOWAĆ O ZABEZPIECZENIE

Frankowicze procesujący się z bankiem są w identycznej sytuacji, jak inni kredytobiorcy. Dopóki umowa kredytu nie zostanie unieważniona prawomocnym wyrokiem, muszą spłacać raty.

Jeśli kredytobiorca przekroczył spłatami otrzymany kapitał kredytu, powinien rozważyć złożenie wniosku do sądu o udzielenie zabezpieczenia poprzez zawieszenie płatności kolejnych rat. Po ostatnich wyrokach TSUE, sądy krajowe przychylnie patrzą na takie wnioski.

— Sądowe ustalenie nieważności umowy kredytu skutkuje podważeniem umowy cesji na rzecz banku praw z ubezpieczenia nieruchomości. Bank nie powinien być adresatem świadczenia ubezpieczyciela w sytuacji, gdy umowa stanowiąca podstawę tego stosunku zostaje uznana za niebyłą. W przypadku zaistnienia zdarzenia warunkującego uruchomienie ochrony ubezpieczeniowej tj. zalanie nieruchomości, to frankowicz powinien zatem otrzymać odszkodowanie – dodaje mec. Sekura-Konopka.

Opracowała: Regina Skibińska

Pierwotnie tekst ukazał się: Prawo.pl, 21.09.2024