

z nieruchomości lub poprzednimi właścicielami, które zagrażają tytułowi prawnemu posiadanemu przez obecnego właściciela. Przykładowo, zastawy ustanowione na nieruchomości w związku z długiem zaciągniętym przez poprzedniego właściciela mogą negatywnie wpłynąć na tytuł prawny obecnego właściciela do danej nieruchomości.

**Pyt.: Ile aktywnych firm ubezpieczających tytuły prawne do nieruchomości (ubezpieczycieli) jest uprawnionych do prowadzenia działalności w stanie Illinois?**

**Odp.:** W stanie Illinois działalność prowadzi 20 uprawnionych firm.

**Pyt.: Ilu aktywnych agentów ds. ubezpieczeń tytułów prawnych do nieruchomości jest uprawnionych do prowadzenia działalności w stanie Illinois?**

**Odp.:** W stanie Illinois działalność prowadzi ponad 12 000 uprawnionych agentów ubezpieczeniowych.

**Pyt.: Czy ubezpieczyciele tytułów prawnych do nieruchomości muszą posiadać licencję, aby zgodnie z prawem prowadzić działalność w stanie Illinois?**

**Odp.:** Tak. Więcej informacji znajdą Państwo na naszej stronie: <https://idfpr.illinois.gov/dfi/titleinsur/titleinsur-main.html>

**Pyt.: Pyt.: Czy agenci ds. ubezpieczeń tytułów prawnych do nieruchomości muszą posiadać licencję, aby zgodnie z prawem prowadzić działalność w stanie Illinois?**

**Odp.:** Nie, ale muszą oni być zarejestrowani przez licencjonowanego ubezpieczyciela tytułów prawnych do nieruchomości. Agent ds. ubezpieczeń tytułów prawnych do nieruchomości może reprezentować jedną lub więcej firm ubezpieczających tytuły prawne do nieruchomości działających w stanie Illinois, jeśli został wyznaczony przez taką firmę do świadczenia usług.

**Pyt.: Kto decyduje o wyborze firmy ubezpieczającej tytuł prawny do nieruchomości?**

**Odp.:** Strona płacąca za ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości ma prawo wyboru agenta i firmy ubezpieczeniowej.

**Pyt. Jak mogę znaleźć lub otrzymać listę firm i agentów ubezpieczających tytuły prawne do nieruchomości uprawnionych do prowadzenia działalności w stanie Illinois?**

**Odp.** Proszę wejść na naszą stronę internetową:

<https://www.obresecureclear.state.il.us/CLEARonlineweb/lookup/licenselookup.aspx>

**Pyt. Jaka jest różnica między „polisą pożyczkodawcy” a „polisą właściciela”?**

**Odp.** Polisa ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości pożyczkodawcy chroni pożyczkodawcę hipotecznego do wysokości kwoty pożyczki przed roszczeniami dotyczącymi tytułu prawnego, które mają wpływ na jego interesy. Polisa pożyczkodawcy pokrywa jego należności tylko wtedy, gdy właściciel domu nie wywiąże się ze zobowiązania kredytowego z powodu roszczenia. Polisa właściciela domu chroni go przed roszczeniami dotyczącymi tytułu własności do nieruchomości do wysokości ceny sprzedaży domu. Jeśli stare roszczenie pojawi się po sfinalizowaniu transakcji sprzedaży nieruchomości, polisa pożyczkodawcy pokryje tylko straty poniesione przez pożyczkodawcę. Pożyczkodawcy zazwyczaj wymagają polisy. Polisy dla właścicieli domów są nieobowiązkowe.

**Pyt. Jak sprawdzić ceny polis ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości?**

**Odp.** Mogą Państwo poszukać informacji w Internecie, zapytać znajomych i rodzinę lub swojego agenta/pośrednika o rekomendacje albo zadzwonić do firm ubezpieczających tytuły prawne do nieruchomości z prośbą o wycenę po uzyskaniu szacunkowej kwoty pożyczki.

## Sekcja ds. ubezpieczeń tytułu prawnego do nieruchomości

**Biuro w Chicago**  
555 West Monroe Street - Suite 500  
Chicago, Illinois 60661  
(312) 814-4505

**Biuro w Springfield**  
320 West Washington Street, 5th Floor  
Springfield, Illinois 62786  
Pomoc ogólna: 1-888-473-4858

**Wyślij wiadomość e-mail do Sekcji ds. ubezpieczeń tytułu prawnego do nieruchomości:**

[FPR.TitleInsurance@illinois.gov](mailto:FPR.TitleInsurance@illinois.gov)

<https://idfpr.illinois.gov/dfi/titleinsur/titleinsur-main.html>

Linia TTY: 1-866-325-4949

**Zastrzeżenie:** Niniejszy dokument służy wyłącznie celom informacyjnym i nie stanowi porady prawnej. Niniejszy dokument nie zmienia żadnych wymogów prawa stanowego lub federalnego. W celu uzyskania porady prawnej należy skontaktować się z prawnikiem. Dokument ten nie jest pisemną interpretacją w rozumieniu przepisów wynikających ze Skompilowanych Statutów stanu Illinois (205 ILCS 670/20(c)) lub jakichkolwiek innych przepisów prawa.

Wydrukowano z upoważnienia stanu Illinois  
IOCI 24-0900 0 egzemplarzy 1-24



Stan Illinois  
Departament Regulacji Finansowych  
i Zawodowych stanu Illinois

## Sekcja ds. ubezpieczeń tytułu prawnego do nieruchomości

Wydział  
ds. instytucji  
finansowych (DFI)



**IDFPR**  
Illinois Department of  
Financial and Professional Regulation

## Wydział ds. instytucji finansowych chroni konsumentów

Wydział ds. instytucji finansowych (Division of Financial Institutions) działający w ramach Departamentu Regulacji Finansowych i Zawodowych stanu Illinois (Illinois Department of Financial and Professional Regulation) ma kilka kluczowych obowiązków, do których należą m.in:

- **Wydawanie licencji** – Instytucje finansowe świadczące usługi w stanie Illinois muszą posiadać licencję lub statut zgodnie z określonymi przepisami prawa. Podejmujemy działania przeciwko podmiotom nieposiadającym licencji, tak aby chronić konsumentów przed oszustwami, kradzieżami i innymi nadużyciami.
- **Weryfikacja wniosków** – Dokonujemy przeglądu wniosków o wydanie i przedłużenie licencji, by upewnić się, że wszyscy pożyczkodawcy, unie kredytowe, kredytodawcy i inni posiadacze licencji spełniają wymogi licencyjne lub statutowe.
- **Kontrola** – Prawo wymaga od nas okresowego sprawdzania instytucji finansowych. W razie potrzeby przeprowadzamy dodatkowe audyty, aby zagwarantować, że posiadacze licencji są stabilni finansowo i przestrzegają prawa.
- **Edukacja** – Bierzymy udział w spotkaniach i wydarzeniach edukacyjnych w celu przekazywania wiedzy konsumentom i szerszej społeczności.
- **Postępowania wyjaśniające** – Rozpatrujemy wszystkie skargi przeciwko instytucjom finansowym w stanie Illinois.
- **Działania dyscyplinarne** – Podejmujemy działania dyscyplinarne przeciwko instytucjom finansowym w stanie Illinois, które naruszają prawo lub nie spełniają wymogów licencyjnych. Środki dyscyplinarne mogą obejmować kary pieniężne, plany działań naprawczych, zadośćuczynienie dla konsumentów lub zawieszenie, a nawet cofnięcie licencji.

- **Stanowienie prawa** – Współpracujemy z gubernatorem, ustawodawcami i innymi zainteresowanymi stronami w celu tworzenia przepisów, co prowadzi do poprawy funkcjonowania regulowanych przez prawo branż i wspiera ochronę konsumentów.

### Sekcja ds. ubezpieczeń tytułu prawnego do nieruchomości - informacje ogólne i krótki zarys

Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości w Ameryce ma swoje początki już w 1876 roku, po historycznej sprawie Watson przeciwko Muirhead, która miała miejsce w 1868 roku w Pensylwanii. Watson zamierzał kupić nieruchomość w Filadelfii. Zatrudnił on pośrednika (conveyancer) Charlesa Muirheada trudniącego się sprawdzaniem tytułów własności i sporządzaniem raportów ze swoich ustaleń, aby zidentyfikował wszelkie roszczenia wobec nieruchomości, które uniemożliwiłyby Watsonowi posiadanie jej w stanie wolnym od obciążeń. Niestety, Muirhead otrzymał błędną poradę prawną, z której wynikało, że niezapłacony wyrok pieniężny zasądzony przeciwko sprzedającemu nie stanowił zastawu na nieruchomości.

Watson nabył nieruchomość opierając się na wadliwym raporcie Muirheada. Po pewnym czasie wierzyciel sprzedającego pozwał Watsona o wydanie nieruchomości, wygrał proces i sprzedał ją w trybie sprzedaży sądowej, aby odzyskać swoje należności. Watson pozwał Muirheada za przekazanie nieprawdziwych informacji, o tym że tytuł własności był wolny od obciążeń, ale sąd orzekł, że Muirhead nie dopuścił się zaniedbania, uznając jego błąd za nieumyślny.

Ubezpieczenie tytułu własności do nieruchomości stało się dostępne wkrótce po rozstrzygnięciu sprawy, aby zapewnić ochronę kupującym i zabezpieczonym pożyczkodawcom przed roszczeniami i wadami tytułu własności nieruchomości oraz aby chronić sprzedających przed pozwami o wadliwe tytuły własności.

W 1901 roku Zgromadzenie Ogólne stanu Illinois uchwaliło ustawę o ubezpieczeniach tytułu prawnego do nieruchomości (Title Insurance Act) w celu wprowadzenia zestawu wymogów, których muszą przestrzegać wszystkie firmy ubezpieczające tytuły prawne do nieruchomości i prowadzące działalność w stanie Illinois.

Ustawa o ubezpieczeniach tytułu prawnego do nieruchomości nakłada na Departament Regulacji Finansowych i Zawodowych obowiązek corocznej kontroli kondycji finansowej i działalności każdego ubezpieczyciela tytułu prawnego do nieruchomości. Kontrole takie gwarantują, że każdy ubezpieczyciel przestrzega ustawy oraz innych obowiązujących przepisów, zasad i uregulowań.

### Najczęściej zadawane pytania dotyczące Sekcji ds. ubezpieczeń tytułu prawnego do nieruchomości

**Pyt.: Jakie są obowiązki i kompetencje Sekcji ds. ubezpieczeń tytułu prawnego do nieruchomości?**

Odp.: Wydawanie licencji i certyfikatów, rejestrowanie oraz nadzorowanie działalności firm ubezpieczających tytuły prawne do nieruchomości i ich zarejestrowanych agentów; przeprowadzanie corocznych kontroli takich firm w celu zagwarantowania, że spełniają one wymogi określone w ustawie o ubezpieczeniach tytułu prawnego do nieruchomości, a także dokonywanie analizy funkcjonowania i zarządzania tymi firmami prowadzącymi działalność w stanie Illinois oraz weryfikacja ich stabilności finansowej.

**Pyt.: Co oznacza posiadanie „tytułu prawnego” do nieruchomości?**

Odp.: Tytuł prawny to prawnie uznana własność osoby fizycznej lub podmiotu do działki, na której znajduje się nieruchomość. Tytuł prawny do nieruchomości w stanie Illinois jest udokumentowany i zarejestrowany przez urzędnika prowadzącego rejestr aktów hrabstwa, na terenie którego znajduje się nieruchomość.

**Pyt.: Czym jest ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości?**

Odp.: Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości to ochrona finansowa przed stratami wynikającymi z wad lub obciążeń prawnych (takich jak zastawy lub służebności) nałożonych na tytuł prawny do nieruchomości. Polisy ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości określają szczegółowe zasady, warunki i wyłączenia takiej ochrony ubezpieczeniowej.

**Pyt.: Jaki jest główny cel działań firmy ubezpieczającej tytuły prawne do nieruchomości?**

Odp. Gwarantowanie, ubezpieczanie i poręczanie tytułów własności nieruchomości położonych w stanie Illinois. Nie ma znaczenia, czy firma jest utworzona zgodnie z prawem stanu Illinois, prawem innego stanu, prawem Dystryktu Kolumbii czy prawem obcego rządu.

**Pyt.: Czym są agenci ds. ubezpieczeń tytułu prawnego do nieruchomości?**

Odp.: Firmy lub osoby zarejestrowane przez ubezpieczycieli tytułu prawnego do nieruchomości przeprowadzające transakcje na rynku nieruchomości w stanie Illinois.

**Pyt.: Jaki jest koszt ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości?**

Odp.: Ceny mogą się różnić. Należy je porównywać i zadawać pytania dotyczące poszczególnych opłat i prowizji.

**Pyt.: Czym różni się ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości od innych powszechnie oferowanych rodzajów ubezpieczeń?**

Odp.: Ubezpieczenie na życie, zdrowotne, ubezpieczenie mieszkania i inne popularne rodzaje ubezpieczeń chronią przed potencjalnymi lub przyszłymi zdarzeniami. Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości chroni przed zdarzeniami z przeszłości związanymi