

Ustawa o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

z dnia 23 marca 2017 r. (Dz.U. 2017, poz. 819)

Spis treści

	Art.
Rozdział 1. Przepisy ogólne	1–6
Rozdział 2. Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny . .	7–24
Rozdział 3. Świadczenie usług doradczych	25–28
Rozdział 4. Umowa o kredyt hipoteczny	29–37
Rozdział 5. Spłata kredytu hipotecznego przed terminem	38–41
Rozdział 6. Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta	42–46
Rozdział 7. Wymogi dla pośredników kredytu hipotecznego, agentów oraz personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta	47–61
Rozdział 8. Rejestr pośredników kredytowych	62–66
Rozdział 9. Świadczenie usług pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich	67–68
Rozdział 10. Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami	69–75
Rozdział 11. Przepisy karne	76–78
Rozdział 12. Zmiany w przepisach	79–83
Rozdział 13. Przepisy epizodyczne, przejściowe, dostosowujące i końcowe	84–94

Wprowadzenie

Spis treści

	Nb
1. Uwagi wstępne	1
2. Cel ustawy	2
3. Asymetria informacyjna	3
4. Odpowiedzialne pożyczanie	4

- 1 1. Uwagi wstępne.** Komentowana ustawa implementuje dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.2.2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) Nr 1093/2010 (Dz.Urz. UE L Nr 60, s. 34). Ustawodawca europejski pozostawił państwom członkowskich możliwość zastosowania odmiennych (surowszych) regulacji aniżeli te zawarte w dyrektywie 2014/17/UE (art. 2 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE). Z tej możliwości postanowił skorzystać polski ustawodawca wprowadzając do ustawy przepisy surowsze. Poza implementacją przepisów dyrektywy 2014/17/UE w KredytHipU, wprowadzono także zmiany przepisów ustawy z 12.5.2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1528 ze zm.; art. 82), ustawy z 5.8.2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2270). Ustawa wprowadza m.in. wymogi rejestracji instytucji pożyczkowych i pośredników kredytowych w rejestrach prowadzonych przez KNF (dodać należy, że rejestry tworzone na podstawie przepisów KredytHipU).
- 2 2. Cel ustawy.** Zarówno dyrektywa jak i KredytHipU należą do regulacji konsumenckich. Ich celem jest zapewnienie większej ochrony konsumentowi na rynku usług finansowych, w szczególności konsumentowi na rynku kredytów hipotecznych. Regulacje konsumenckie *per se* mają ograniczać, o ile nie eliminować zjawisko asymetrii informacyjnej.
- 3 3. Asymetria informacyjna** (ang. *Informational assymetry*) uważana jest w doktrynie za przejaw niedoskonałości rynku. Oznacza brak równowagi pomiędzy stronami stosunku prawnego czy ekonomicznego w zakresie wiedzy, doświadczenia i dostępu do informacji. Jak również w zakresie własnych praw i obowiązków wynikających

ze stosunku prawnego (umowy) (*B. Paxford*, Understanding Gharar, New Horizon Islamic Banking 2009, Nr 172, s. 22; *F. Mastroianni*, Asymmetric information relating to Initial Public Offering Underpricing, München 2017, s. 7). Asymetria informacyjna skutkuje nierówną i nieefektywną alokacją zasobów (*A. Daniłowska*, Asymetria informacyjna i jej przewyższanie na rynku kredytów rolniczych, Roczniki Nauk Rolniczych 2008, seria G T. 95, Nr 3/4; *U. Schwalbe*, The core of economics with Assymetric Information, Berlin 2012, s. 122). Co oznacza, że jedna ze stron stosunku prawnego posiada pozycję silniejszą, dominującą a druga posiada pozycję słabszą. Może to skutkować chęcią wyzyskania słabszej pozycji kontrahenta przez podmiot dominujący i narzucenia mu własnych reguł (praw). Asymetria informacyjna jest szczególnie widoczna na rynku finansowym. Powodem tego może być ilość i stopień złożoności i skomplikowania regulacji finansowych. Co z kolei przekłada się na lepszą wiedzę i możliwości instytucji finansowych i na słabszą pozycję klientów (konsumentów). Na rynku kapitałowym przeciwdziałać asymetrii informacyjnej ma dyrektywa MIFID (art. 19) (dyrektywa 2004/39/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 21.4.2004 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych zmieniająca dyrektywę Rady 85/611/EWG i 93/6/EWG i dyrektywę 2000/12/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylająca dyrektywę Rady 93/22/EWG, Dz.Urz. UE L Nr 145, s. 1, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:2004L0039:20070921:PL:PDF>, dostęp: 7.12.2017 r.; w zakresie obowiązków informacyjnych zgodnie z wymogami dyrektywy MIFID – zob. wyr. SA w Warszawie z 1.4.2015 r., I ACa 1431/14, Legalis), a już na implementację czeka w kolejce dyrektywa MIFID II (art. 24) (dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z 15.5.2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniająca dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0065&from=PL>, dostęp: 7.12.2017 r.). Na rynku usług *consumer finance* mamy z kolei dyrektywę o kredycie konsumenckim (tj. dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z 23.4.2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki i uchylającą dyrektywę Rady 80/102/EWG, Dz.Urz. UE Nr 133, s. 66) i dyrektywę o kredycie hipotecznym (tj. dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.2.2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami

mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) Nr 1093/2010, Dz.Urz. UE L Nr 60, s. 34 ze zm., którą implementuje KredytHipU). Oba akty prawne mają w założeniu zapewnić wzmocnioną ochronę konsumenta jako słabszej strony umowy kredytu i ograniczyć asymetrię informacyjną poprzez wprowadzenie dla kredytodawców szeregu obowiązków informacyjnych, w szczególności na etapie przedkontraktowym.

- 4 4. **Odpowiedzialne pożyczanie.** Powyższe regulacje wpisują się również w trend tzw. odpowiedzialnego pożyczania (ang. *Responsible lending*), a więc pożyczania pieniędzy z umiarem i w kwotach mających związek z możliwościami finansowymi pożyczkobiorcy. W szczególności, dotyczy to pożyczkobiorcy-konsumenta. Instytucja finansowa powinna ze swojej strony rozsądnie udzielać finansowania z uwzględnieniem potrzeb klienta i jego możliwości. Za przejaw regulacji w duchu odpowiedzialnego pożyczania uznać należy pomysł ustawodawcy francuskiego, który od kredytodawców kredytu konsumenckiego wymaga umieszczenia w reklamie produktu następującego zdania: „Kredyt Państwa wiąże i musi zostać spłacony. Proszę sprawdzić swoje możliwości spłaty przed zawarciem umowy [tłum. aut.]” [art. L 311–5 Kodeksu Konsumenckiego (fr. *Le Code de la Consommation*) – „Un crédit vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous engager”, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022435041&cidTexte=LEGITEXT000006069565>, dostęp: 7.12.2017 r.]. Idea odpowiedzialnego pożyczania ma przeciwdziałać także nadmiernemu zadłużeniu konsumentów, co ma negatywny wpływ na gospodarkę (V. Mak, What is Responsible Lending? The EU Consumer Mortgage Credit Directive in the UK and the Netherlands, *Journal of Consumer Policy* 2015, Nr 38, <https://link.springer.com/article/10.1007/s10603-015-9301-9>, dostęp: 7.12.2017 r.).

Niezależnie od powyższego, KredytHipU jest kolejnym aktem prawnym z zakresu ochrony konsumenta usług finansowych wpisującym się w zjawisko inflacji legislacyjnej i niekoniecznie musi wywrzeć pozytywny wpływ na rynek *consumer finance*.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy]

Ustawa określa:

- 1) zasady i tryb zawierania umów o kredyt hipoteczny;

- 2) **prawa i obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w zakresie informacji udzielanych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny oraz prawa i obowiązki konsumenta, kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny;**
- 3) **skutki uchybienia przez kredytodawcę, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta obowiązkom, o których mowa w pkt 2;**
- 4) **zasady i tryb sprawowania nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.**

Spis treści

	Nb
1. Uwagi ogólne	1
2. Zakres przedmiotowy	2
3. Istotne zmiany	3
4. Tak zwany <i>consumer finance</i>	4
5. Rozbieżność regulacji	5
6. Zalecenie zastosowania modelu francuskiego	6
7. Ogólne wytyczne dyrektywy 2014/17/UE	7
8. Adresaci ustawy	8

1. **Uwagi ogólne.** Komentowana ustawa implementuje dyrektywę 1 Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.2.2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającą dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) Nr 1093/2010 (Dz.Urz. UE L Nr 60, s. 34). Ustawodawca europejski pozostawił państwom członkowskich możliwość zastosowania odmiennych (surowszych) regulacji aniżeli te zawarte w dyrektywie 2014/17/UE (art. 2 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE). Z tej możliwości postanowił skorzystać polski ustawodawca wprowadzając do ustawy przepisy surowsze (co zostanie omówione w dalszej części komentarza).

2. **Zakres przedmiotowy.** Ustawa wprowadza do polskiego prawa 2 bankowego instytucję umowy kredytu hipotecznego. Przepisy ustawy obejmują zasady udzielania kredytu hipotecznego (w tym podmioty uprawnione do udzielania kredytu hipotecznego, *essentialia negotii* umowy kredytu hipotecznego), tryb udzielania kredytu hipotecznego, prawa i obowiązki podmiotów udzielających kredytu hipotecznego w zakresie informacji przedkontraktowych i informacji związanych

z zawarciem umowy o kredyt hipoteczny. Ustawa reguluje również prawa i obowiązki konsumenta w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny, jak również wprowadza regulacje w zakresie nadzoru nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

- 3 3. Istotne zmiany.** Ustawa wprowadza zmiany także w innych ustawach dotyczących rynku *consumer finance* (art. 82 i 83 KredytHipU), tj. w ustawie z 12.5.2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1528 ze zm.) oraz w ustawie z 5.8.2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2270). W ustawie o kredycie konsumenckim na uwagę zasługuje obowiązek rejestracji nałożony na instytucje pożyczkowe (dla przypomnienia – instytucje pożyczkowe zostały zdefiniowane w art. 5 pkt 2aa KredytKonsU jako kredytodawcy inni niż banki krajowe, banki zagraniczne, oddział banku zagranicznego, instytucja kredytowa lub oddział instytucji kredytowej, SKOK-i, podmioty inne niż te, których działalność polega na udzielaniu kredytów konsumenckich w postaci odroczenia zapłaty ceny lub wynagrodzenia na zakup oferowanych przez ten podmiot towarów i usług). Instytucje pożyczkowe będą mogły rozpocząć działalność dopiero po uzyskaniu wpisu do rejestru instytucji pożyczkowych. Instytucje pożyczkowe działające w chwili wejścia w życie KredytHipU mają obowiązek rejestracji w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie KredytHipU (ustawa weszła w życie 27.7.2017 r.). Rejestr instytucji pożyczkowych jest prowadzony przez Komisję Nadzoru Finansowego (departamentem zajmującym się rejestracją instytucji pożyczkowych jest Departament Praktyk Rynkowych). Podobnie, do KredytKonsU wprowadzono przepisy nakładające na pośredników kredytowych obowiązek wpisu do rejestru pośredników kredytowych (art. 82 KredytHipU, odpowiednio: art. 59da–59i KredytKonsU). Rejestr, tak jak w przypadku instytucji pożyczkowych, prowadzi KNF.
- 4 4. Tak zwany *consumer finance*.** Ustawa wpisuje się w trend wzmocnienia ochrony konsumentów rynku finansowego (tzw. *consumer finance*), w szczególności sektora bankowego i instytucji pożyczkowych. Trend ten obecny jest zarówno w ustawodawstwie europejskim, jak i polskim. Dla zilustrowania powyższego, warto wskazać, iż obecnie mamy następujące akty prawne regulujące ochronę konsumenta (w tym konsumenta usług finansowych):
- 1) ustawa z 12.5.2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1528 ze zm.);

- 2) ustawa z 30.5.2014 r. o prawach konsumenta (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 683) (art. 39–43);
- 3) ustawa z 16.2.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 229 ze zm.);
- 4) ustawa z 23.8.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2070);
- 5) ustawa z 5.8.2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2270);
- 6) ustawa z 23.9.2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz.U. z 2016 r. poz. 1823);
- 7) ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.) (art. 384–385³);
- 8) ustawa z 1.3.2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz.U. z 2018 r. poz. 723). Przy czym, ustawa ta nie dotyczy wprowadzie regulacji konsumenckich, ale nakłada nowe obowiązki na banki i rozszerza katalog instytucji obowiązanych o instytucje pożyczkowe.

5. Rozbieżność regulacji. Taka liczba ustaw dotyczących ochrony 5
konsumenckiej nie sprzyja systematyzacji i uporządkowaniu przepisów konsumenckich. Powoduje chaos regulacyjny, gdzie dochodzi do regulacji prawnej jednego zjawiska przez przepisy więcej niż jednej ustawy, zdarzają się sytuacje, gdzie przepisy zawarte w jednej ustawie są sprzeczne czy niespójne z regulacjami zawartymi w innej ustawie. Zjawisko obfitości regulacyjnej można określić mianem Bizancjum Regulacyjnego. W szczególności owym terminem można określić obfitość regulacji konsumenckich. Regulacji, które w zamyśle ich pomysłodawców mają lepiej chronić konsumenta, zwłaszcza konsumenta usług finansowych. Nie sposób tu chociażby pominąć nowelizacji OchrKonkurU z 2016 r. (ustawa z 5.8.2015 r. o zmianie ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2015 r. poz. 1634, która weszła w życie 17.4.2016 r.), która poszerzyła katalog praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów o praktykę *misselingu* wyłącznie w usługach finansowych – zob. art. 24 ust. 2 pkt 4 OchrKonkurU (co zostanie omówione szczegółowo w kom. do art. 7).

6. Zalecenie zastosowania modelu francuskiego. Jak wskazano 6
powyżej, polskie regulacje konsumenckie znajdują się w różnych

aktach prawnych. Nie sprzyja to zachowaniu jednolitej i spójnej legislacji w tym zakresie. A dodatkowo utrudnia analizę danego zjawiska (czy umowy) pod kątem zgodności z obowiązującymi przepisami ochrony konsumenckiej. Stąd też ustawodawca polski powinien rozważyć zastosowanie modelu francuskiego (w prawie francuskim regulacje konsumenckie są zawarte w ustawie – Kodeks konsumencki, <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006069565> – dostęp: 2.12.2017 r. – ustawa ta zawiera również przepisy dotyczące kredytu konsumenckiego i hipotecznego) i stworzenie jednego aktu prawnego, który by kompleksowo regulował materię ochrony konsumenta (w tym konsumenta usług finansowych).

- 7 7. **Ogólne wytyczne dyrektywy 2014/17/UE.** Warto tu zauważyć, iż KredytHipU pomija art. 6 dyrektywy 2014/17/UE dotyczący edukacji finansowej konsumentów. Dyrektywa 2014/17/UE zaleca państwu członkowskim wspieranie inicjatyw edukacji finansowej konsumentów, w szczególności w odniesieniu do umów o kredyt hipoteczny. Taka edukacja odbywa się zarówno na poziomie przedkontraktowym, tj. w zakresie informacji udzielanych konsumentowi przed zawarciem umowy o kredyt, jak i na poziomie praktyk organizacji konsumenckich czy działań organów krajowych. Dyrektywa 2014/17/UE zawiera ogólne wytyczne co do wspierania edukacji finansowej konsumentów pozostawiając państwu członkowskim swobodę w stworzeniu ram ustawowych dla edukacji finansowej konsumentów. Z punktu widzenia celów dyrektywy 2014/17/UE i KredytHipU pominięcie tej kwestii w KredytHipU należy ocenić negatywnie. Wprawdzie, gdyby implementowano wprost art. 6 dyrektywy 2014/17/UE do KredytHipU to taki przepis byłby w zasadzie przepisem martwym. Zatem, polski ustawodawca mógł ewentualnie wskazać procedurę edukowania konsumentów czy określić organ odpowiedzialny za prowadzenie takiej edukacji. Obecnie, bowiem pewne działania UOKiK (http://www.uokik.gov.pl/dzialania_educacyjne_konsumenci.php, dostęp: 26.1.2018 r.; wydawanie poradników dla konsumentów – np. *Poradnik dla konsumentów. Kredyt konsumencki z czerwca 2012 r.*; http://www.knf.gov.pl/dla_rynkku/edukacja_cedur, dostęp: 26.1.2018 r.; zob. także A. *Knehans-Olejnik*, Rola edukacji finansowej w racjonalizacji zachowań konsumentów, *Handel Wewnętrzny 2014*, Nr 3, s. 255–273, http://cejsh.icm.edu.pl/cejsh/element/bwmeta1.element.desklight-dd9e3eac-dda9-471a-be4c-cadfcf6826cb/c/IBRKK_handel_w_ew_3-2014.255-273.pdf, dostęp: 26.1.2018 r.) czy KNF można uznać

za działania edukacyjne, ale wynikają one raczej z ustawowych kompetencji tych organów, a nie z wykonywania zaleceń dyrektywy 2014/17/UE.

8. **Adresaci ustawy.** Adresatami bezpośrednimi KredytHipU są 8 kredytodawcy udzielający kredytu hipotecznego, konsumenci, pośrednicy i agenci kredytowi.

Art. 2. [Wyłączenie stosowania]

Ustawy nie stosuje się do:

- 1) umowy o kredyt hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, o ile kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;
- 2) umowy o kredyt hipoteczny, w przypadku której kredyt jest udzielany bez oprocentowania i opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu;
- 3) umowy o kredyt hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, który musi być spłacony w terminie miesiąca;
- 4) umowy o kredyt hipoteczny będącej wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz.U. poz. 1823);
- 5) umowy o kredyt hipoteczny dotyczącej odroczonej spłaty – bez żadnych opłat – istniejącego zadłużenia, z wyjątkiem umowy o kredyt hipoteczny, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu hipotecznego lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu hipotecznego zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
- 6) umowy o odwrócony kredyt hipoteczny w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 786);
- 7) umowy o kredyt niezabezpieczony hipoteką przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.

1 1. Wyłączenia stosowania. Komentowany artykuł zawiera wyłączenia przedmiotowe. Wskazuje, że przepisy KredytHipU nie mają zastosowania do następujących umów:

1) **o kredyt hipoteczny udzielany w ramach stosunku pracy przez pracodawcę** (w zakresie działalności dodatkowej pracodawcy), przy założeniu, że taki kredyt jest nieoprocentowany lub oprocentowany według RRSO niższej niż powszechnie stosowana na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa.

Obejmuje to zatem tzw. pożyczki pracownicze (mieszkaniowe) regulowane przepisami ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych (ustawa z 4.3.1994 r. o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych, t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2191 ze zm.). Przepisy FundŚwSocjU dotyczą jedynie pracodawców zatrudniających według stanu na dzień 1 stycznia danego roku co najmniej 50 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty (art. 3 ust. 1 FundŚwSocjU). A otrzymanie od pracodawcy wsparcia finansowego uzależnione jest od sytuacji życiowej, rodzinnej i materialnej pracownika (art. 8 ust. 1 FundŚwSocjU).

Kredyty takie nie są opodatkowane podatkiem od niektórych instytucji finansowych (<http://www.rp.pl/Firma/303109945-MF-firma-udzielajace-pozyczek-pracownikom-nie-zaplaca-podatku-bankowego.html>, dostęp: 2.12.2017 r.);

2) **o kredyt hipoteczny, w przypadku udzielania kredytu nieoprocentowanego i bez pobierania opłat** (za wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem kredytu).

Oznacza to, że KredytHipU nie obejmują tzw. kredytów darmowych, czyli kredytów udzielanych bez oprocentowania i bez prowizji. Wydaje się, że dotyczy to także kredytów udzielanych z oprocentowaniem 0%;

3) **o kredyt hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym** (tzw. ROR), który musi być spłacony w terminie miesiąca. Ustawa nie ma zastosowania do krótkoterminowych kredytów hipotecznych udzielanych w ramach prowadzonego przez bank czy instytucję finansową rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego (art. 49 ust. 1 pkt 3 PrBank);

4) **o kredyt hipoteczny będący wynikiem zawarcia ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich.**

Oznacza to, że przepisy KredytHipU nie mają zastosowania do tych umów o kredyt hipoteczny, których brzmienie (treść) wynika z:

a) zawartej pomiędzy stronami **ugody sądowej** (np. pomiędzy bankiem kredytodawcą a klientem kredytobiorcą, który np. zaważał bank do próby ugodowej zgodnie z art. 185 § 1 KPC, dotyczy to też ugody sądowej zawartej w wyniku pozwania kredytodawcy/kredytobiorcy). Klienci będący kredytobiorcami umów kredytów hipotecznych zawartych przed wejściem w życie KredytHipU, którzy wystąpili przeciwko kredytodawcy na drogę sądową/czy przeciwko którym na drogę sądową wystąpił kredytodawca i którzy zawarli ugodę sądową nie będą mogli skorzystać z przepisów KredytHipU (które zapewniają konsumentowi większą ochronę prawną aniżeli przepisy PrBank czy KredytHipU),

b) **ugody zawartej w wyniku przeprowadzania postępowania na podstawie przepisów PozRozwSpKonsU**. Trzeba tu zaznaczyć, że postępowanie pozasądowe w sprawach pomiędzy klientem a instytucją finansową regulują też przepisy RozpReklRzeczFinU.

Jak wynika z art. 59 PozRozwSpKonsU (zmieniającej brzmienie art. 36 RozpReklRzeczFinU) postępowanie wszczynane jest na wniosek klienta podmiotu finansowego po wyczerpaniu drogi postępowania reklamacyjnego przez klienta (art. 36 ust. 4 pkt 2 RozpReklRzeczFinU). Zgodnie z art. 41 ust. 1 PozRozwSpKonsU, postępowanie w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich jest z zasady nieodpłatne, ale odpłatny jest sam wniosek o wszczęcie postępowania przed Rzecznikiem Finansowym (kwota: 50 PLN – art. 38 ust. 1 w zw. z art. 36 ust. 1 RozpReklRzeczFinU). W postępowaniu przez Rzecznikiem bierze udział również podmiot finansowany (którego postępowanie dotyczy – art. 37 RozpReklRzeczFinU). Jeżeli w wyniku postępowania strony dojdą do porozumienia i zawrą ugodę, a w wyniku tej ugody dojdzie do zmiany brzmienia umowy o kredyt hipoteczny (zawartej pomiędzy stronami), to przepisy KredytHipU nie będą miały do niej zastosowania;

5) **o kredyt hipoteczny dotyczący odroczonej spłaty** (bez żadnych opłat) istniejącego zadłużenia z wyjątkiem umowy o kredyt hipoteczny, gdzie kredytodawca udziela konsumentowi kredytu

hipotecznego lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną. Analizując ten przepis należy uznać, że przepisy KredytHipU nie obejmują umów kredytu hipotecznego dotyczących odroczonej spłaty istniejącego zadłużenia i gdzie kredytobiorca nie ponosi w związku w tym żadnych opłat;

- 6) **o odwrócony kredyt hipoteczny** w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 786). Zgodnie z art. 4 ust. 1 OdwrKredytHipU, umowa o odwrócony kredyt hipoteczny to umowa, w której bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy, a kredytobiorca zobowiązuje się ustanowić zabezpieczenie spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami. Kredytobiorcą może być wyłącznie osoba fizyczna będąca właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego lub prawo użytkowania wieczystego lub udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu spółdzielczego lub w prawie użytkowania wieczystego. Takie wyłączenie podmiotowe jest oczywiste. Albowiem inny jest cel regulacji zawartych w OdwrKredytHipU, a inny w KredytHipU. W szczególności biorąc pod uwagę pro konsumencki cel ustawy;
- 7) **o kredyt niezabezpieczony hipoteką** przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej, co oznacza, że KredytHipU nie ma zastosowania do kredytów przeznaczonych na remont nieruchomości mieszkalnej. Przy czym, kredyt taki nie może być zabezpieczony hipoteką, gdyż w przeciwnym razie, kredyt taki obejmowałyby przepisy KredytHipU (zob. art. 3 ust. 1). Wydaje się, że komentowany przepis nie obejmuje pożyczek (udzielanych w ramach kredytu konsumenckiego w rozumieniu art. 3 ust. 1 i 2 pkt 1 KredytKonsU). Poza sferą regulacji pozostaje bowiem cel udzielanego kredytu (w przeciwieństwie do umowy kredytu bankowego w rozumieniu art. 69 ust. 1, której *essentialia negotii* stanowi cel, na który bank udziela kredytu [B. Paxford, w: H. Gronkiewicz-Waltz (red.), Prawo bankowe. Komentarz, Warszawa 2014, s. 241; A. Kawulski, Prawo bankowe. Komentarz, Warszawa 2013, s. 336; B. Smykla, Prawo bankowe. Komentarz, Warszawa 2011, s. 301; W. Srokosz, w: E. Fojcik-Mastalska (red.), Prawo bankowe, Wrocław 2009, s. 220].

Wymienione w przepisie wyłączenia podmiotowe stanowią transpozycję art. 3 ust. 2 dyrektywy 2014/17/UE. Przepis ten wskazuje wprost, do jakich umów kredytu dyrektywa 2014/17/UE nie znajdzie zastosowania. I tak odpowiednio:

Dyrektywa 2014/17/UE	KredytHipU
Art. 3 ust. 2 pkt b	Art. 2 pkt 1
Art. 3 ust. 2 pkt c	Art. 2 pkt 2
Art. 3 ust. 2 pkt d	Art. 2 pkt 3
Art. 3 ust. 2 pkt e	Art. 2 pkt 4
Art. 3 ust. 2 pkt f	Art. 2 pkt 5
Art. 3 ust. 2 pkt a ppkt i-ii	Art. 2 pkt 6
Brak odpowiednika – ew. motyw 18 wskazujący na niezabezpieczone umowy o kredyt na remont nieruchomości mieszkalnej na łączną kwotę wyższą niż 75 000 EUR, które powinny podlegać dyrektywie 2008/48/WE (dyrektywa o kredycie konsumenckim)	Art. 2 pkt 7

Jak wynika z motywu 17 dyrektywy 2014/17/UE (zob. Uzasadnienie do projektu KredytHipU, s. 5, <https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12286052/12355934/12355935/dokument224226.pdf>, dostęp: 2.12.2017 r.), ustawodawca europejski tworząc przepisy dyrektywy 2014/17/UE stał na stanowisku, iż ww. umowy mają charakter niszowy o innym stopniu ryzyka (aniżeli klasyczne umowy o kredyt hipoteczny). Stąd też nie powinny być objęte przepisami dyrektywy 2014/17/UE i odpowiednich ustaw państw członkowskich.

Art. 3. [Pojęcie umowy o kredyt hipoteczny]

1. Przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

- 1) prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy**

lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165, 1250 i 2255);

- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 4) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

2. Za umowę o kredyt hipoteczny uważa się w szczególności umowę:

- 1) pożyczki,
 - 2) kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 1988, z późn. zm.),
 - 3) o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego,
 - 4) o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia,
 - 5) o kredyt odnawialny
- o ile spełnia warunki określone w ust. 1.

Spis treści

	Nb
1. Uwagi wstępne	1
2. Umowa o kredyt hipoteczny	2
3. Kredytodawca i kredytobiorca	3
4. Definicja terminu „utrzymanie prawa własności”	4
5. Remont nieruchomości jako cel umowy	5
6. Promesa kredytowa	6
7. Wyłączenia stosowania KredytHipU	7
8. Katalog umów o kredyt hipoteczny	8

- 1 1. **Uwagi wstępne.** Ustawa wprowadza instytucję umowy kredytu hipotecznego. Wcześniej posługiwano się terminem umowy kredytu hipotecznego [zob. *W. Popiołek*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2013, s. 485; *M.A. Olszak*, *Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce*, *Materiały i Studia NBP*, Nr 182, grudzień 2004 r., s. 9,

https://www.nbp.pl/publikacje/materialy_i_studia/ms182.pdf, dostęp: 28.11.2017 r.] w odniesieniu do kredytów udzielanych przez banki hipoteczne, ale termin umowy kredytu hipotecznego nie był terminem ustawowym, a jedynie wynikał ze stanowiska doktryny. Warto tu bowiem przytoczyć art. 12 pkt 1 ustawy z 29.8.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1771), zgodnie z którym do podstawowych czynności banków hipotecznych należy udzielanie kredytów zabezpieczonych hipoteką. Ustawa o bankach hipotecznych i listach zastawnych nie posługuje się zresztą terminem kredytu hipotecznego czy umowy kredytu hipotecznego. Stąd też, dopiero KredytHipU wprowadza i definiuje umowę kredytu hipotecznego.

2. **Umowa o kredyt hipoteczny** w rozumieniu komentowanego przepisu jest umową, w której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

- 1) prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.);
- 2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 4) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej.

3. **Kredytodawca i kredytobiorca.** Umowa kredytu hipotecznego jest umową podmiotowo kwalifikowaną, kredytodawcą może być wyłącznie uprawniony podmiot wskazany wprost w KredytHipU. A kredytobiorcą może być wyłącznie konsument w rozumieniu art. 22¹ KC czyli osoba fizyczna dokonująca czynności prawnej z przedsiębiorcą niezwiązaną z jej działalnością gospodarczą lub zawodową [o przedsiębiorcy (tu: adwokacie) traktowanym jako konsument przy zawieraniu umowy kredytu – wyr. TS z 3.9.2015 r., C-110/14, *Horățiu Ovidiu Costea* przeciwko *SC Volksbank România SA.*, <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/>

PDF/?uri=CELEX:62014CJ0110&from=PL, dostęp: 2.12.2017 r.): „Artykuł 2 lit. b dyrektywy Rady 93/13/EWG z 5.4.1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich należy interpretować w ten sposób, że osobę fizyczną wykonującą zawód adwokata i zawierającą umowę kredytu z bankiem, w której to umowie nie zostało określone przeznaczenie kredytu, można uznać za «konsumenta» w rozumieniu przytoczonego przepisu, jeżeli wspomniana umowa nie jest związana z działalnością zawodową tego adwokata. Okoliczność, że powstała wskutek rozpatrywanej umowy wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką ustanowioną przez wskazaną osobę działającą w charakterze przedstawiciela swojej kancelarii prawnej na składnikach majątkowych przeznaczonych do wykonywania działalności zawodowej tej osoby, takich jak należąca do wspomnianej kancelarii nieruchomości, jest w tym względzie bez znaczenia” (zob. także *P. Bogdanowicz*, Prawnik to też konsument, <http://www.rp.pl/Rzecz-o-prawie/309199987-Prawnik-to-tez-konsument-stwierdzil-Trybunal-Sprawiedliwosci-UE.html>, dostęp: 2.12.2017 r.; *A. Chołub*, Adwokat to też konsument, stwierdził Trybunał Sprawiedliwości, <http://www.adwokat-cholub.pl/aktualnosci/49-a-dwokat-to-tez-konsument-stwierdzil-trybunal-sprawiedliwosci-unii-europejskiej.html>, dostęp: 2.12.2017 r.).

Istotą umowy kredytu hipotecznego jest cel umowy, którym jest nabycie lub utrzymanie prawa własności *sensu largo*. Nabycie dotyczy zakupu nieruchomości i zakupu udziału we współwłasności nieruchomości.

- 4 4. Definicja terminu „utrzymanie prawa własności”.** Wymagającym krótkiej analizy jest termin „utrzymanie prawa własności” wskazywany w komentowanym przepisie jako jeden z celów, na który można udzielić kredytu hipotecznego.

Terminem „utrzymanie prawa własności” posługuje się także dyrektywa 2014/17/UE (art. 3 ust. 1 lit. b). W wersji angielskiej dyrektywy 2014/17/UE, mamy do czynienia z tożsamym terminem „*retain*”, a w wersji francuskiej podobnie „*maintenir*”. Wskazówek do rozumienia powyższego wyrażenia, tj. „utrzymania prawa własności” *per se* należy szukać w preambule dyrektywy 2014/17/UE. Zgodnie z punktem 15 termin „utrzymanie prawa własności” czy udziału we współwłasności obejmuje przypadki, w których kredyt jest udzielany na zachowanie posiadanego już przez kredytobiorcę prawa własności nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do