

Warszawa, 10 marca 2017

## Analiza Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego

uzasadnienie postulatów: wykreślenie art. 35 oraz 37 ust. 7 i 8

(odnośnie trybu spieniężenia zhipotekowanej nieruchomości celem zwolnienia z długu bez porozumienia z kredytodawcą)

### PROJEKT USTAWY O KREDYTCIE HIPOTECZNYM

ORAZ O NADZORZE NAD POŚREDNIKAMI KREDYTU HIPOTECZNEGO I AGENTAMI (DRUK SEJMOWY 1210)

#### ARTYKUŁ 35

**Proponowana zmiana : wykreślenie przepisu art. 35 w całości.**

#### ***Brzmienie przepisu w projekcie ustawy***

**Art. 35. 1.** W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, umożliwia konsumentowi/*uzgadnia z konsumentem* sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy , *z zastrzeżeniem, że cena sprzedaży nieruchomości nie może znacząco odbiegać od cen rynkowych, zaś kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczona na spłatę zadłużenia<sup>1</sup>.*

2. W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca:

- 1) umożliwia spłatę pozostałego zadłużenia w ratach dostosowanych do sytuacji majątkowej konsumenta;
- 2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości, przy czym w pozostałej części zadłużenia może żądać ustanowienia innego zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o kredyt hipoteczny.”

---

<sup>1</sup> Poprawka proponowana uprzednio przez Fundację i nieprzyjęta na etapie sejmowym

## **1. Uzasadnienie do wykreślenia przepisu art. 35:**

Do treści przepisu art. 35 Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego od początku i na każdym etapie prac nad projektem zgłaszała negatywne stanowisko oraz ostrzeżenia odnośnie do skutków, aż do tej chwili nieuwzględnione. Wokół brzmienia tego przepisu, a przede w wszystkim jego konsekwencji dla jakości zabezpieczenia na nieruchomości przetoczyła się dyskusja ekspercka, w której zarówno praktycy bankowi, prawnicy oraz analitycy ryzyka inwestorskiego potwierdzają, iż omawiany przepis powoduje:

- **zmianę z pozytywnej na negatywną ocenę skuteczności hipotecznego zabezpieczenia** kredytu i utratę atutu traktowania hipoteki jako długoterminowego, trwałego zabezpieczenia o przewidywalnej wartości zabezpieczenia w czasie, a także wysoką stopę odzysku zakładaną z uwagi na trwałość przedmiotu zabezpieczenia i szczegółowe przepisy oraz procedury zapewniające pozycję wierzyciela w standardzie wymaganym, który polskie regulacje do tej chwili w pełni wypełniały.
- obniżenie oceny jakości polskiej hipoteki jako zabezpieczenia kredytów i konsekwencje dla ryzyka inwestowania w produkty finansowe oparte na takich kredytach, w rezultacie **pogorszenie warunków i dostępności dla nowych kredytów mieszkaniowych dla konsumentów,**
- **zarzewie konfliktów prawnych** z uwagi na nieprawidłowe usytuowanie i konstrukcję systemową oraz wiele pytań nie do rozstrzygnięcia w drodze interpretacji i wykładni
- **naruszenie Dyrektywy Hipotecznej** poprzez błędny sposób implementacji odpowiednich przepisów oraz naruszenie zasad zapisanych w omawianych aspektach w Dyrektywie.

W związku z powyższym, w braku spełnienia postulatów doprecyzowania wskazanego przepisu, a również w związku z tym, że zaprojektowany przepis obarczony jest zbyt dużą ilością błędów legislacyjno - systemowych i merytorycznych **postuluje się całkowite jego wykreślenie z projektu ustawy.** Z uwagi na powielenie treści i skutków art. 35 proponuje się konsekwentnie wykreślenie z projektu ustawy art. 37 ust. 7 i 8.



Poniżej przedstawiona analiza uzasadnia, iż art. 35 w swoim brzmieniu stanowi raczej luźne wyrażenie idei, aniżeli przepis dopracowany legislacyjnie i systemowo. Powoduje też **bezprecedensowy wyłom w systemie polskiego prawa dochodzenia zabezpieczeń rzeczowych, podważający wartość hipoteki, szkodzący tym rynkowi i samemu konsumentowi.**

## **2. Wypełnienie art. 28 ust. 4 dyrektywy obowiązującymi przepisami polskiego prawa.**

Wykreślenie art. 35 nie spowoduje uszczerbku co do możliwości spieniężenia nieruchomości w uzgodnieniu z bankiem i doprowadzenia do zwolnienia z długu przy zastosowaniu obowiązujących i wystarczających w tym zakresie przepisów polskiego prawa:

**Według art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece** niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki. Oznacza to, że do tego **aby właściciel nieruchomości mógł sprzedać nieruchomość obciążoną hipoteką nie potrzebuje zgody wierzyciela hipotecznego** ani „umożliwienia mu” przez bank sprzedania nieruchomości. Gdyby pomimo wyraźnego brzmienia art. 72 w umowie kredytu hipotecznego została umieszczona klauzula zakazująca zbywania nieruchomości w okresie kredytowania wówczas jest ona bezskuteczna. Oznacza to, że właściciel nieruchomości może ją sprzedać nie pytając banku o zgodę.

Natomiast **art. 90 ustawy o księgach wieczystych i hipotece** reguluje sytuację właściciela nieruchomości, jeżeli chce on sprzedać część nieruchomości obciążonej hipoteką. Zgodnie z tym przepisem "W razie sprzedaży części nieruchomości obciążonej hipoteką sprzedawca lub kupujący mogą żądać, aby wierzyciel zwolnił tę część od obciążenia, jeżeli jest ona stosunkowo nieznaczna, a wartość pozostałej części nieruchomości zapewnia wierzycielowi dostateczne zabezpieczenie. Na żądanie wierzycieli kwota uzyskana ze sprzedaży powinna im być wypłacona według pierwszeństwa służących im hipotek." Przepis ten dostatecznie chroni zarówno sprzedającego część nieruchomości, jej nabywcę oraz wierzyciela hipotecznego.



„Zwolnienie” nieruchomości spod obciążenia hipotecznego umożliwia już w tej chwili **art. 246 kodeksu cywilnego**, który zezwala aby uprawniony zrzekł się ograniczonego prawa rzeczowego, a więc także hipoteki. Nie jest do tego potrzebny dodatkowy zapis w innej ustawie.

Możliwość umownego ustalenia, że oświadczenie wierzyciela hipotecznego o zrzeczeniu się hipoteki będzie zawierało warunek ustalający, że zrzeczenie to jest skuteczne jeżeli kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości wpłynie na rachunek banku i zostanie przeznaczona na spłatę kredytu, umożliwia także dzisiaj **art. 89 kodeksu cywilnego**. Stanowi on, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwością czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek).

W świetle powyższych argumentów art. 35 powinien być usunięty bowiem nie chroni właściciela nieruchomości bardziej niż wymaga tego dyrektywa hipoteczna, a wprowadza jedynie potężne systemowe zamieszanie.

Powyższe obowiązujące polskie regulacje stanowią w szczególności wypełnienie zalecenia Dyrektywy – art. 28 ust. 4, które to zalecenie miał zapewne w zamierzeniu autora projektu spełnić art. 35 projektu ustawy.

MCD Art. 28.4: „ Państwa członkowskie **nie umożliwiają stronom umowy o kredyt wyraźnego uzgadniania**, że zwrot lub przeniesienie zabezpieczenia lub przychodu ze sprzedaży zabezpieczenia kredytodawcy jest wystarczające do spłaty kredytu.”

Zatem takie **uzgodnienie, o którym wyżej mówi dyrektywa, jest już w pełni możliwe na podstawie przywołanych obowiązujących polskich przepisów.**

### **3. Luka prawna i systemowa braku procedur i kontroli zapobiegających pokusie upłynnienia zabezpieczenia kredytu po zaniżonej cenie.**

Treść postulowanego do wykreślenia art. 35 powoduje umożliwienie konsumentowi sprzedaży z wolnej ręki, **bez jakiegokolwiek kontroli kredytodawcy nad przebiegiem i warunkami tej transakcji**, nie zabezpiecza w żaden sposób ryzyka sprzedaży nieruchomości po zaniżonej cenie, znacznie poniżej wartości rynkowej nieruchomości (**z pokrzywdzeniem wierzycieli**).

- **POKUSA NADUŻYCIA**

Należy przy tym podkreślić, że na konieczność ograniczenia pokusy nadużycia w kontekście restrukturyzacji kredytów hipotecznych, **zwrócono stanowczo uwagę aktualnie również w Uchwale nr 14/2017 Komitetu Stabilności Finansowej**<sup>2</sup>. Brak mechanizmów i procedur zniechęcających do takiego nadużycia rodzi poważne konsekwencje z ewentualnością weryfikacji/**zniesienia wszystkich przywilejów regulacyjnych i finansowych, które obecnie przysługują gdy kredyt zabezpieczony jest hipoteką**. Warunkiem jest tu bowiem zabezpieczenie na nieruchomości pełne i skuteczne, trwałe, przewidywalne co do stopnia odzysku i zabezpieczenia się wierzyciela (czemu krytykowany art. 35 zaprzecza). Utrata przywilejów regulacyjnych oznaczałaby konieczność kalkulowania kredytów hipotecznych na zdecydowanie gorszych od dzisiejszych warunkach, ponieważ te ekspozycje obciążone byłyby wyższymi wymaganiami kapitałowymi.

Uchwalenie art. 35 w dzisiejszym jego brzmieniu zmusiłoby do weryfikacji przywilejów związanych ze skuteczną hipoteką takich jak: **wagi ryzyka dla ekspozycji zabezpieczonych** hipotekami na nieruchomościach mieszkalnych (w tej chwili korzystają one z istotnego uprzywilejowania); **minimalne wartości parametru stopnia odzyski walności z zabezpieczenia**, czy nawet **składki na BFG** w związku z weryfikacją oceny profilu ryzyka banków w ramach obszaru „Model biznesowy i zarządzanie”. Przywileje te, w związku z art.

---

<sup>2</sup> Uchwała KSF nr 14/2017, [http://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/podstawa/uchwała\\_ksfm\\_14\\_13-01-2017.pdf](http://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/podstawa/uchwała_ksfm_14_13-01-2017.pdf), s. 4.



35, przestałyby obowiązywać w odniesieniu do ekspozycji kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipoteką, gdy kredytobiorcą jest konsument. **Dlatego też ta właśnie grupa kredytobiorców – konsumentów nie mogłaby być objęta tak jak do tej pory korzystną ofertą kredytu mieszkaniowego z zabezpieczeniem hipotecznym.** Dla przypomnienia: obecnie średnio kredyt mieszkaniowy pod warunkiem skutecznego ustanowienia hipoteki oferowany jest (na zmienną stopę) średnio na 4,5%, podczas gdy średnie oprocentowanie dla kredytu niezabezpieczonego dla konsumenta wynosi ok. 7,5%. W tych korzystnych warunkach kredytu dla konsumenta na mieszkanie oprócz kilku elementów różnicujących) zaszyta jest możliwość niższej marży i premii za ryzyko Banku z uwagi właśnie na ustanowione skuteczne zabezpieczenie hipoteczne oraz z uwagi na mniejsze obciążenia kapitałowe Banku (co art. 35 miałby nieszczęście udaremnić).

- BRAK PROCEDUR, NARUSZENIE DYREKTYWY

Omawiany przepis art. 35 stwarza bowiem lukę prawną związaną z **brakiem towarzyszących rozwiązaniu jakichkolwiek procedur chroniących przed ryzykiem nadużycia** nadanych konsumentowi uprawnień, w zakresie pokusy sprzedaży nieruchomości poniżej ceny rynkowej oraz tym bardziej - poniżej ceny przyjętej poprzez wycenę przy udzielaniu kredytu.

W tym zakresie postulowany do wykreślenia przepis art. 35 **narusza wskazanie dyrektywy Hipotecznej**, która w art. 28 ust. 5 stanowi, iż gdy cena uzyskana za nieruchomość ma wpływ na kwotę, którą konsument jest dłużny **państwa członkowskie zapewniają istnienie procedur** lub środków, aby umożliwić uzyskanie najkorzystniejszej ceny za nieruchomość ..

Omawiany przepis **nie zawiera żadnych procedur względem uzyskania ceny**, jak chociażby w rodzaju procedur przewidzianych w KPC, Dział IV (minimalne kwoty sprzedaży nieruchomości jakich można żądać w kolejnych licytacjach, konieczność oszacowania nieruchomości i inne procedury kontroli prawidłowości spieniężenia nieruchomości celem zaspokojenia długu hipotecznego).

**Przeciwnie, przepis art. 35 w swoim brzmieniu i usytuowaniu wprowadza niezależną podstawę do sprzedaży nieruchomości** celem pokrycia długu **poza reżimem** sprzedaży nieruchomości w ramach postępowania restrukturyzacyjnego – o tym świadczy wyraźne



stwierdzenie „ W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia.” Taki zapis sytuuje nadane konsumentowi uprawnienie do sprzedaży jako wywodzące się wprost z ustawy hipotecznej, **bez odesłania do KPC, czy Pr Bankowego, jakiegokolwiek innego opatrzenia procedurą i kontrolą nawet w postaci konieczności porozumienia z bankiem (jak ma to miejsce w restrukturyzacji,** przy której sprzedaż nieruchomości celem zaspokojenia długu dokonywana jest na warunkach „uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta” – tak też art. 33 ust. 4 projektu ustawy. Przepis art. 35 nie pozostawia wątpliwości, iż nie działa tu żaden reżim dodatkowo przez wskazanie, iż umożliwienie konsumentowi sprzedaży nieruchomości następuje „**przed** podjęciem (przez bank) czynności zmierzających do odzyskania należności - nie toczy się więc żadne postępowanie ograniczające czy kontrolujące działania dłużnika w związku ze sprzedażą.

Zatem z art. 35 wynika bezpośrednio prawo do sprzedaży nieruchomości z tzw „wolnej ręki”. Uprawnienie przysługuje przez 6 miesięcy. Dodać należy, iż niestety nawet droga dochodzenia praw przez pokrzywdzonego wierzyciela w związku z możliwym zaniżeniem ceny transakcji jest utrudniona dla wykorzystania powództwa pauliańskiego, ponieważ sam (choć błędny) przepis prawa – art. 35 poprzez swoje jasne brzmienie „zdejmuje” warunek sprzedaży za jakiegokolwiek minimum czy nawet za cenę rynkową.

- ZAMĘT SYSTEMOWY

**Niedopracowanie proponowanej regulacji** skutkuje również zapytaniem bez odpowiedzi **jak** podany wyżej tryb zaspokajania się wierzyciela z nieruchomości **odnieść systemowo do trybu zaspokajania się przez wierzyciela hipotecznego z nieruchomości konsumenta, który znajduje się w upadłości albo ogłosił upadłość konsumencką, albo gdy inny wierzyciel hipoteczny na tej samej nieruchomości otwiera postępowanie egzekucyjne.** Dodane samoistne uprawnienie dłużnika do samodzielnego przeprowadzenia spieniężenia nieruchomości zabezpieczającej bez odpowiedniej oprawy systemowej prowadzić może jedynie do **konfliktów prawnych pomiędzy wszystkimi kategoriami uczestników**





**postępowań do nieruchomości obciążonej hipoteką** i kompletnej dewaluacji renomy hipoteki jako uznanego sposobu zabezpieczania kredytów ze skutkami o których mowa powyżej.

#### 4. Uzasadnienie wykreślenia treści ust. 2 art. 35 projektu

W przypadku gdy kwota ze sprzedaży nieruchomości nie wystarcza na pokrycie długu, zgodnie z brzmieniem ust. 2 **Bank ma obowiązek wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki** z KW (czytaj sprzedawana nieruchomość jest wolna od obciążenia hipoteką niezależnie od tego czy uzysk ze sprzedaży pokrył zadłużenie oraz niezależnie od tego czy cenę ze sprzedaży nieruchomości dłużnik w całości przeznaczył na spłatę zadłużenia, czy może przeznaczył na spłatę innych długów albo swoich egzystencjalnych potrzeb).

Również ta część art. 35 budzi **zasadnicze zastrzeżenia**: pomijając dobrą praktykę wystawiania do zwolnienia z hipoteki promesy, w której znalazłby się warunek zwolnienia z hipoteki po wpłacie na konto wierzyciela sumy ze sprzedaży nieruchomości – promesa ta w świetle brzmienia ust. 2, stanowi *superfluum*, ponieważ zgoda banku na wykreślenie hipoteki następuje *ex lege* (nie wiadomo też czy notariusz będzie przysyłał wniosek o wykreślenie hipoteki z urzędu czy będzie występował o zgodę banku?).

**Przepis jest nieprawidłowy** również z tego względu, iż **w istocie nakłania** do sprzedaży nieruchomości za kwotę niższą niż wysokość długu ponieważ tylko wtedy konsument nabywa uprawnienie do wykreślenia hipoteki ze zgodą banku *ex lege* i do rozłożenia części zadłużenia w ratach dostosowanych do jego sytuacji majątkowej. Ponownie takie, niezamierzone chyba przez legislatora, działanie możliwe jest w związku z nieprawidłowym brzmieniem przepisu: „W przypadku gdy kwota uzyskana ze sprzedaży kredytowanej nieruchomości jest niższa niż wysokość zadłużenia konsumenta, kredytodawca: 1) umożliwia ....2) wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki.....” Absurdalną wydaje się *a contratio* zasada, że gdy konsument otrzyma wyższą cenę nieruchomości niż dług to do wykreślenia hipoteki musi uzyskać dopiero zgodę banku pod określonymi warunkami na podstawie promesy wykreślenia hipoteki.

**Nieprawidłowe brzmienie** stoi wprost **w sprzeczności z Dyrektywą**, która w art. 28 ust. 5 nakładają na państwa członkowskie obowiązek zapewnienia środków zachęcających do





uzyskania najkorzystniejszej ceny nieruchomości. Według projektu zaś istnieje „zachęta” do uzyskania ceny poniżej wartości długu.

**Ponownie o błędzie merytorycznym** zapisu lub **niekonsumenckiej intencji** świadczyć może treść projektu w pkt 1) który stanowi, że jeśli tylko konsument złoży odpowiedni wniosek, nakazuje bankowi rozłożenie pozostałego długu na wiele lat, w sposób dostosowany do trudnej jak można założyć sytuacji finansowej konsumenta. Przepis, skoro już wskazuje jako powinność jedną drogę, **powinien alternatywnie przewidzieć prawo kredytodawcy do umorzenia pozostałego długu, co w określonych sytuacjach stanowi lepsze rozwiązanie** zarówno dla banku jak i dla konsumenta (pozostawiając tę opcję oczywiście wyłącznie inicjatywie i warunkom Banku).

Bank (i jego właściciel) może bowiem postrzegać jako niekorzystną sytuację gdy część jego portfela hipotecznego w wyniku powyższej „fali” przypadków korzystania z art. 35 z ekspozycji zabezpieczonych hipoteką **„przekształci” się stopniowo lub gwałtownie w portfel długoterminowych kredytów niezabezpieczonych** na nieruchomości (a raczej niezabezpieczonych w ogóle żadnym innym prawem rzeczowym, poręczeniem itp). Długoletnie utrzymywanie przez bank takich ekspozycji wiąże się ze multiplikowanym kosztem adekwatności kapitałowej i podwyższenia wymaganego poziomu kapitałów regulacyjnych a także kosztów rezerw i buforów.

**Nie jest też jasne** jaką podstawę prawną do spłaty pozostałego długu przewiduje omawiany przepis – dotychczasową czy nową umowę czy też nową formułą zobowiązania na podstawie wątpliwego przepisu?

**Brak też wskazania w projekcie ustawy art. 35, za Dyrektywą**, iż cena ze sprzedaży zabezpieczenia powinna pójść w całości na spłatę kredytu.

- BRAK WARUNKU UZGODNIENIA pomiędzy konsumentem i bankiem odnośnie trybu sprzedaży nieruchomości i wymaganego poziomu pokrycia długu hipotecznego.

Art. 28 ust 4 Dyrektywy Hipotecznej wprost zaleca, aby rozliczenie kredytu poprzez przeniesienie środków ze sprzedaży nieruchomości występowało na drodze **porozumienia**

między stronami. Wg aktualnego brzmienia UstHip (art. 35) osiągnięcie takiego porozumienia nie jest konieczne – bank musi zaakceptować każdą transakcję sprzedaży, na którą zdecydował się klient. **Po raz kolejny brzmienie przepisu nie pozostawia pola do innej interpretacji wobec sformułowania przepisu jako bezwzględnie obowiązujący** oraz precyzyjnej dyspozycji w przepisie: „W przypadku...kredytodawca umożliwi konsumentowi sprzedaż...wyraża zgodę na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej...”.

## **5. Podsumowanie mankamentów prawych, systemowych i merytorycznych zapisu regulacji art. 35 oraz analogiczne art. 37 ust 7 i 8 projektu ustawy hipotecznej.**

Przepisy te wprowadzają **nieznany polskiemu ustawodawstwu reżim sposobu spieniężenia nieruchomości celem zwolnienia się z kredytu zabezpieczonego hipoteką** (w sytuacji np. odrzucenia wniosku o restrukturyzację) **oparty na uprawnieniu konsumenta – bez konieczności zawarcia porozumienia z bankiem – do sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki bez jakiegokolwiek kontroli kredytodawcy nad przebiegiem i warunkami tej transakcji. Do przepisu, co jest poważnym błędem, nie zaprojektowano nawet przez odwołanie odpowiednich procedur**, na wypadek ryzyka sprzedaży nieruchomości po zaniżonej cenie i na wypadek zbiegu sprzedaży z innymi procedurami dochodzenia z tej nieruchomości. Także wtedy gdy kwota uzyskana ze sprzedaży jest **znacznie niższa niż wartość długu, bank musi bezwarunkowo wyrazić zgodę na zwolnienie hipoteki**, przy czym ustanowienie zabezpieczenia na pozostałej części jest dowolne, zależne od posiadania wartości majątkowych i przychodowych przez konsumenta.

**Fakt, że w skutek powyższej regulacji to nie bank, jako wierzyciel hipoteczny, ale konsument decyduje o momencie spieniężenia nieruchomości (w ciągu 6 miesięcy) o sposobie oferowania sprzedaży i poziomie uzyskanej za nią ceny oraz o przeznaczeniu zapłaty w poczet długu, a jednocześnie obowiązkowe przez bank zwolnienie nieruchomości z hipoteki powodują, że hipoteka zgodnie z polskim prawem w przypadku uchwalenia art. 35 przestaje**



**spełniać warunki uznania jej jako zabezpieczenie na nieruchomości wypełniające kryteria uprzywilejowanego traktowania zgodnie z przepisami bankowymi.**

Niezależnie od interpretacji w powyższym zakresie, wedle przepisów polskiego prawa bankowego, hipoteka w takim kształcie **utraci swoją adekwatność** w rozumieniu przepisów unijnych, to jest przede wszystkim **art. 123 - 129 CRR**. Poddana ocenie interpretacyjnej EBA (organ wymagany w swojej kompetencji do uznania przywilejów obciążeń kapitałowych, a także kwalifikacji listu zastawnego jako Covered Bond dla przywilejowanego traktowania też w odniesieniu do polityki ECB) skuteczność polskiej hipoteki raczej z pewnością nie będzie spełniała kryteriów.

Kryteriami tymi są według dotychczasowego podejścia EBA atrybuty: trwałego zabezpieczenia o przewidywalnej wartości zabezpieczenia w czasie, a także stopie odzysku zakładanej z uwagi na trwałość przedmiotu zabezpieczenia i szczegółowe przepisy oraz procedury zapewniające odpowiednio umocowaną pozycję wierzyciela hipotecznego w procesie zaspokajania się z zabezpieczenia w każdych okolicznościach braku spłaty kredytu.

## 6. Konsekwencje

Wnosząc z innych znanych przypadków próby wprowadzenia podobnych regulacji (np. w Rumunii) wiadomo iż konsekwencją zaistnienia regulacji odbierających wierzycielowi hipotecznemu prawo o decydowaniu o przysługującym mu zabezpieczeniu powoduje **dyskwalifikację kredytów – w tym przypadku kredytów mieszkaniowych udzielanych konsumentom jak podstawy emisji listów zastawnych** (w rozumieniu Covered Bond). W konsekwencji przepis uchwalony w oprotestowanym brzmieniu skutkowałby w Polsce nie tylko pogorszeniem dostępności kredytów mieszkaniowych, ale również **brakiem możliwości finansowania kredytów hipotecznych konsumentkich z emisji listów zastawnych przez banki hipoteczne.**

**Samo zagrożenie konieczności poddania analizie** potencjalnej szkodliwej regulacji art. 35 naraziłoby zarówno banki o dużym udziale portfeli kredytów konsumenckich oraz instrumentów na nich opartych – na **pogorszenie ratingów**. Ewentualne decyzje interpretacyjne nadzoru bankowego, EBA o nieadekwatności polskiej hipoteki



spowodowałyby dalej idące skutki omówione w niniejszej analizie. Warto zwrócić uwagę, że brak wykreślenia art. 35 zaburzyłby dostępność kredytowania hipotecznego, która w 2016 r. osiągnęła poziom ponad 40 mld zł udzielonych kredytów mieszkaniowych, a same banki hipoteczne, według danych Fundacji, w 2016 r. sfinansowały potrzeby kredytowe listami zastawnymi na sumę ponad 4 mld zł. Ten pozytywny trend w przypadku wejścia do polskiego systemu art. 35 z pewnością zostałby negatywnie naznaczony w krótko i długoterminowej perspektywie.

Analizę sporządzono: 10/03/2017

*dr Agnieszka Tułodziecka*

*Prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego*