



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-73-22

Druk nr 2442

Warszawa, 6 lipca 2022 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o zmianie ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Sprawiedliwości.

Z poważaniem

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami

Art. 1. W ustawie z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320 oraz z 2022 r. poz. 872) w art. 29 po ust. 5 dodaje się ust. 5a i 5b w brzmieniu:

„5a. W przypadku udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką, umowa o kredyt hipoteczny może określać dodatkowy koszt kredytu ponoszony przez konsumenta do czasu dokonania wpisu hipoteki.

5b. Dodatkowy koszt kredytu, o którym mowa w ust. 5a, podlega zwrotowi kredytobiorcy lub zaliczeniu na poczet spłaty kredytu po dokonaniu wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu, na warunkach określonych umową o kredyt hipoteczny.”.

Art. 2. Przepisy art. 29 ust. 5a i 5b ustawy zmienianej w art. 1 mają zastosowanie do umów o kredyt hipoteczny zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

W aktualnym stanie prawnym, w związku z długotrwałym oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągany na zakup nieruchomości, banki obciążają z tego powodu dodatkowymi kosztami kredytobiorców.

W ocenie banków takie działanie jest uzasadniane faktem, że do czasu wpisu hipoteki do księgi wieczystej ponoszą zwiększone ryzyko związane z brakiem dostatecznego zabezpieczenia spłaty kredytu. W praktyce jednak, niemal w każdym przypadku, wpis hipoteki zabezpieczającej jest dokonywany zgodnie z wnioskiem i zakładane przez banki ryzyko nie realizuje się.

Celem projektu jest wprowadzenie zmiany, która zapobiegnie pobieraniu przez banki wygórowanych opłat w okresie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągany na zakup nieruchomości, wówczas gdy wniosek o wpis był zasadny. Cel ten ma być zrealizowany przez wprowadzenie zasady, że w przypadku naliczenia przez bank dodatkowego kosztu kredytu, związanego z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej spłatę udzielonego kredytu, ustanawianej na rzecz tego banku, po dokonaniu wpisu opłata lub prowizja podlega zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę.

Dodatkowy koszt został zdefiniowany w projektowanej regulacji jako „dodatkowy koszt kredytu ponoszony przez konsumenta do czasu dokonania wpisu hipoteki”, co oznacza, że zaliczeniu lub zwrotowi będzie podlegała podwyższona marża, natomiast, co oczywiste, już nie koszty ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego. Zaś przez dokonanie wpisu rozumie się wpis prawomocny.

Projektowana regulacja będzie miała zastosowanie do umów podlegających zasadom ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Takiego rozstrzygnięcia wymaga bowiem poszanowanie dla dotychczas obowiązujących reguł gry rynkowej. Również instytucje kredytowe nie powinny być zaskakiwane nowymi regułami funkcjonowania.

Podkreślenia wymaga również fakt, że w Ministerstwie Sprawiedliwości równolegle podjęto prace mające na celu odciążenie sądów w czynnościach o charakterze bezspornym oraz skrócenie czasu na dokonanie czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wstępnie

zakłada się, że notariusze mogliby dokonywać wpisów w księgach wieczystych, które wiązałyby się z zakładaniem nowych ksiąg wieczystych przez wyodrębnienie nieruchomości lokalowej z zabudowanej nieruchomości gruntowej, gdy zbywcą jest przedsiębiorca, oraz wpisu hipoteki.

Projekt ustawy będzie miał bezpośredni wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość oraz sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji aktów prawnych, określonej w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Stosownie do postanowień art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbgingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji z chwilą przekazania projektu do uzgodnień międzyresortowych. Nikt nie zgłosił zainteresowania projektem w tym trybie ustawy.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie podlega konieczności przedstawienia organom lub instytucjom Unii Europejskiej, o których mowa w § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

<p>Nazwa projektu Projekt ustawy o zmianie ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Sprawiedliwości</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Marcin Warchoń – Sekretarz Stanu</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu dr Rafał Reiwer – Dyrektor Departamentu Wykonania Orzeczeń i Probacji, mail: sekretariat.dwoip@ms.gov.pl</p>	<p>Data sporządzenia 13.05.2022 r.</p> <p>Źródło Inicjatywa własna</p> <p>Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów UD358</p>
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W związku z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągany na zakup nieruchomości banki obciążają dodatkowymi kosztami kredytobiorców.

W ocenie banków takie działanie jest uzasadniane faktem, że do czasu wpisu hipoteki do księgi wieczystej ponoszą zwiększone ryzyko związane z brakiem dostatecznego zabezpieczenia spłaty kredytu. W praktyce jednak, niemal w każdym przypadku, wpis hipoteki jest dokonywany zgodnie z wnioskiem i zakładane przez banki zdarzenie, które miało uzasadniać pobranie opłaty o charakterze nadzwyczajnego ubezpieczenia ryzyka kredytowego, nie zachodzi.

Skoro zatem ryzyko uzasadniające dodatkowe koszty nie ziściło się, koszty te, jak wspomniano – o charakterze nadzwyczajnym i asekuracyjnym, powinny być kredytobiorcy zwrócone, względnie zaliczone na poczet jego umownych zobowiązań kredytowych.

Należy przy tym podkreślić, że to bank zawiera umowę z ubezpieczycielem na wypadek odmowy wpisania hipoteki do księgi wieczystej i zabezpiecza swoje interesy. Wydaje się więc, że w tym wypadku nie powinien przenosić ciężaru opłaty wyłącznie na konsumenta. Przy innych, niejednokrotnie znacznie wyższych, opłatach stanowiących źródło dochodów banków (np. prowizja, marża) zwrot tej opłaty przez bank lub zaliczenie jej na poczet zobowiązania kredytowego wydaje się uzasadnione.

Dodatkowy koszt został zdefiniowany w projektowanej regulacji jako „dodatkowy koszt kredytu ponoszony przez konsumenta do czasu dokonania wpisu hipoteki”, co oznacza, że zaliczeniu lub zwrotowi będzie podlegała podwyższona marża, natomiast, co oczywiste, już nie koszty ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego. Zaś przez dokonanie wpisu rozumie się wpis prawomocny.

Poniżej zostały przedstawione dane odnośnie do wartości i liczby udzielonych kredytów hipotecznych w poszczególnych kwartałach 2020 i 2021 roku.

Wartość udzielonych kredytów hipotecznych w danym okresie

Bank	III kwartał 2021	II kwartał 2021	III kwartał 2020
PKO Bank Polski	5 000 000 000	4 300 000 000	3 100 000 000
ING Bank Śląski	4 011 000 000	4 168 000 000	1 680 000 000
Santander Bank Polska	2 847 030 000	2 155 454 000	1 260 000 000
Bank PeKao	2 814 449 000	3 128 141 000	1 703 383 000
mBank	2 673 000 000	2 237 000 000	1 407 000 000
Bank Millennium	2 249 000 000	2 600 000 000	1 800 000 000
BNP Paribas	1 705 000 000	1 755 000 000	1 355 000 000
Alior Bank	944 396 231	900 723 372	Bd.
Bank Pocztowy	11 663 789	14 560 3000	62 728 576
Razem:	22 255 539 020	21 258 878 672	12 305 383 000

Źródło: PRNews.pl

Liczba udzielonych kredytów hipotecznych

Bank	III kwartał 2021	II kwartał 2021	III kwartał 2020
Bank PeKao	9097	10 437	6807
Santander Bank Polska	8283	6600	4449

Bank Millennium	7957	8444	6953
mBANK	6451	5310	3627
BNP Paribas	4029	4218	3881
Alior Bank	2859	2809	3073
Bank Pocztowy	46	49	195
Razem:	38 722	37 867	28 985

Źródło: PRNews.pl

Poniżej przedstawiono zmiany wartości zagrożonych kredytów w bankach krajowych w mld zł (w okresie grudzień 2019 r. – czerwiec 2020 r.)¹

Rodzaj kredytów	Grudzień '19	Marzec '20	Czerwiec '20	Zmiana wartości kredytów zagrożonych
Dla gospodarstw domowych - mieszkaniowe	9,9	10,4	10,7	+8,1 %
Dla gospodarstw domowych - mieszkaniowe PLN	6,3	6,4	6,6	+4,8 %
Dla gospodarstw domowych - mieszkaniowe walutowe	3,5	4,0	4,1	+17,1 %

Jak wynika z powyższej tabeli, wzrosła wartość zagrożonych brakiem spłaty kredytów dla gospodarstw domowych, szczególnie mieszkaniowych walutowych.

Jednak należy mieć na uwadze, że zawsze istnieje możliwość próby polubownego rozwiązania takiej sytuacji. Bank może na przykład zaproponować obniżenie rat kredytu przez wydłużenie okresu kredytowania lub wprowadzenie kilkumiesięcznej karencji w spłacie kapitału. Przy naprawdę trudnej sytuacji bank może wyrazić zgodę nawet na odroczenie spłaty kilku rat kredytu, choć dzieje się to w drodze dużego wyjątku. Ostatecznie, jeżeli powyższe rozwiązania nie rozwiązują problemu, bank może wyrazić zgodę, aby dłużnik sprzedał samodzielnie swoje mieszkanie w celu spłaty całkowitej swojej należności, co chroni dłużnika przed dodatkowymi kosztami postępowania komorniczego².

Obecnie nie jest wiadome, ile jest niespłacanych kredytów hipotecznych w okresie przed wpisaniem hipoteki do księgi wieczystej, jednak wydaje się, że nie jest to duża liczba z uwagi na to, że przynajmniej na początku okresu spłacania kredytu konsumenci posiadają stałą pracę z wynagrodzeniem, które pozwala je spłacać. Banki ze względu na zabezpieczenie swoich interesów nie udzielają kredytów hipotecznych osobom, które nie posiadają odpowiedniej zdolności kredytowej. Z tego więc względu wydaje się, że przypadki niespłacania tego kredytu przed wpisaniem hipoteki do księgi wieczystej są marginalne i stanowią raczej wypadki, w których kredytobiorca na przykład utracił pracę. W takim przypadku jednak, jak wskazano wyżej, można starać się polubownie rozwiązać daną sprawę.

Sprawozdanie w sprawach dotyczących ksiąg wieczystych

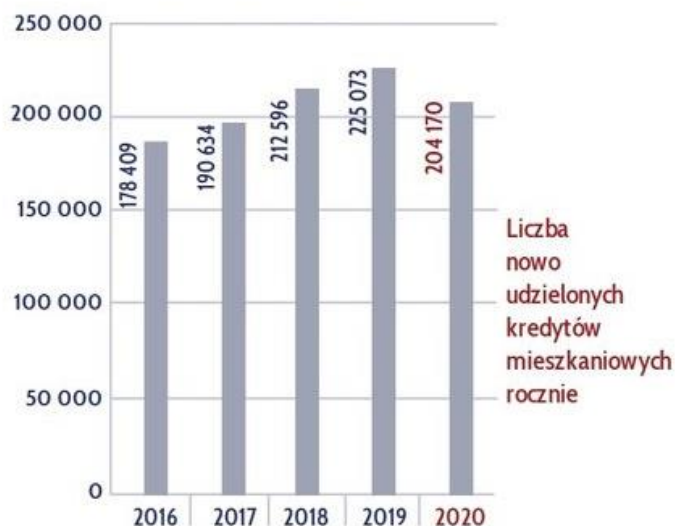
Sprawy wg repertoriów lub wykazów	Pozostało z ubiegłego roku	Wpłynęło	Zalutowano	Pozostało na okres następny
Dziennik ksiąg wieczystych ogółem	1 602 252	2 465 365	2 603 908	1 463 709

Zgodnie z raportem AMRON-SARFiN w trzecim kwartale 2021 r. udzielono 68 353 kredyty mieszkaniowe, czyli o 2 proc. więcej niż w II kwartale, ale aż o 40 proc. więcej niż rok temu. Z kolei średnia wartość udzielanego kredytu wzrosła o 17,24 proc., osiągając wartość 340 tys. zł.

Natomiast w całym 2020 r. banki udzieliły 204 170 kredytów hipotecznych, co było wynikiem o 9,3 proc. niższym od osiągniętego w 2019 r. oraz o 4 proc. niższym niż w 2018 r. Liczba złożonych wniosków o kredyt mieszkaniowy spadła w tym czasie jedynie o 0,6 proc. (dane poniżej).

¹ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Koronawirusowy-kryzys-przyniosl-wzrost-liczby-niespłacanych-kredytow-7970483.html>

² <https://notus.pl/blog-finansowy/niespłacanie-kredytu-i-tego-konsekwencje/>



ŹRÓDŁO: SARFIN



ŹRÓDŁO: SARFIN

Informacje dotyczące ubezpieczenia pomostowego³

Ubezpieczenie pomostowe stanowi nieodłączny element kredytu hipotecznego. Jest to obowiązkowe ubezpieczenie, którego umowa (jako dodatkowa) zawierana jest między bankiem udzielającym kredytu a kredytobiorcą w chwili podpisania umowy kredytowej. Ubezpieczenie pomostowe stanowi zabezpieczenie banku i jest pobierane do momentu ustanowienia hipoteki na rzecz banku udzielającego kredytu. Nie ma możliwości, aby ustanowić prawomocną hipotekę z chwilą zawarcia umowy kredytu. Zazwyczaj czeka się od kilku tygodni do kilku miesięcy (w zależności od obciążenia właściwego sądu) na wpisanie hipoteki do księgi wieczystej kredytowanej nieruchomości. Przez ten okres kredytobiorca ponosi koszty związane z ubezpieczeniem pomostowym.

Koszt ubezpieczenia pomostowego

Mimo że całkowite koszty ubezpieczenia ponosi kredytobiorca, to ochroną objęty jest wyłącznie bank udzielający kredytu. Ubezpieczenie to może być pobierane przez bank na dwa sposoby.

Może to być opłacanie składki ubezpieczeniowej. Zazwyczaj składka takiego ubezpieczenia wynosi ok. 0,07–0,1% wartości kredytu, czyli – w zależności od kwoty kredytu – od kilkuset do nawet kilku tysięcy złotych rocznie. Zatem przy kredycie w wysokości 250 tys. zł, ubezpieczenie o stawce 0,1% wyniesie miesięcznie 250 zł.

Obecnie jednak banki głównie stosują podwyższenie marży kredytowej do momentu dostarczenia mu odpisu z ksiąg wieczystych potwierdzających założenie hipoteki. Z informacji ogólnodostępnych wynika, że do tego momentu marża jest podwyższona o 0,5–2 punkty procentowe w stosunku do oprocentowania zapisanego w umowie kredytowej. Wysokość podwyższonej marży jest zależna od konkretnego banku.

Opłaty ponoszone są przez kredytobiorcę do momentu uzyskania wpisu w księdze wieczystej, dlatego dokładne określenie okresu jego opłacania nie jest możliwe, gdyż zależne jest to od kilku czynników, tj.:

- działania właściwego sądu;
- kwestii zakupu mieszkania z rynku wtórnego (z założoną księgą wieczystą) czy też z rynku pierwotnego. Jeśli mieszkanie jest dopiero w trakcie budowy, to trzeba będzie opłacać ubezpieczenie pomostowe przez odpowiednio dłuższy okres. Składa się na to czas budowy, odbiór mieszkania, podpisanie aktu notarialnego i złożenie wniosku do sądu o wpis hipoteki. Te wszystkie operacje powodują wydłużenie okresu opłacania składki.

Dopiero po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej jest możliwe uzyskanie odpisu i przekazanie go bankowi. Od tej chwili ubezpieczenie pomostowe wygasa, natomiast rata kredytu odpowiednio się zmniejsza.

PRZYPADEK CENTRALNY

Dane dotyczące kredytów hipotecznych udzielonych w III kwartale 2021 r.

Bank	wartość udzielonych kredytów	liczba udzielonych kredytów	średnia wysokość kredytu	wysokość ubezpieczenia pomostowego
------	------------------------------	-----------------------------	--------------------------	------------------------------------

³ Ile kosztuje ubezpieczenie pomostowe? (businessinsider.com.pl) – <https://businessinsider.com.pl/poradnik-finansowy/ubezpieczenia/ile-kosztuje-ubezpieczenie-pomostowe/qst39lm>.

PKO Bank Polski	5 000 000 000	9097	549 632	0,09%
Santander Bank Polska	2 847 030 000	8283	343 720	1,00%
mBank Bank	2 673 000 000	6451	414 354	1,50%
Bank Millennium	2 249 000 000	7957	282 644	1,00%
BNP Paribas	1 705 000 000	4029	423 182	1,50%
Alior Bank	944 396 231	2859	330 324	2,50%
Bank Pocztowy	11 663 789	46	253 561	0,09%
	15 430 090 020	38 722	średnio: 371 060	średnio: 1,10%

Opracowanie własne na podstawie <https://prnews.pl/raport-prnews-pl-rynek-kredytow-hipotecznych-iii-kw-2021-462315>
(dostęp: 24.01.2022 r.)

Na podstawie statystyki stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego wyliczono średnie oprocentowanie nowych i renegegowanych umów złotych (w tym przypadku kredyty na nieruchomości mieszkaniowe) dla gospodarstw domowych i instytucji niekomercyjnych działających na rzecz gospodarstw domowych w oparciu o rzeczywistą stopę oprocentowania. Za okres styczeń–luty 2022 r. wyniosło ono 5,80%.

Założono również średnią marżę kredytu na poziomie 2,10%, co łącznie dało średnie oprocentowanie raty kredytu na poziomie 7,90%.

Na podstawie powyższych założeń średnia rata kredytu mieszkaniowego, w wysokości 371 060 zł, zaciągniętego na 25 lat, wynosi 2 839,36 zł miesięcznie.

W przypadku gdy konsument oczekuje na wpis do księgi wieczystej, jest on zobowiązany do opłacania tak zwanego ubezpieczenia pomostowego, które *de facto* podnosi oprocentowanie kredytu. Zostało ono wyliczone na podstawie dostępnych danych na poziomie 1,10%.

Jeżeli kredytobiorca będzie zmuszony do opłacania podwyższonej marży, rata jego kredytu zwiększy się o 273,83 zł (do wysokości 3 113,19 zł miesięcznie).

Nie jest możliwe dokładne stwierdzenie, jak długo dany konsument będzie oczekiwał na wpis do księgi wieczystej. W związku z powyższym poniżej przedstawiono założenia, zgodnie z którymi oczekiwanie będzie wynosiło 2, 5 lub 8 miesięcy.

Aplikacja Systemu Obsługi Wydziałów Ksiąg Wieczystych nie przewiduje wyszukiwania spraw, określając jednocześnie wnioski o wpis hipoteki na rzecz banku. Podczas wyszukiwania nie ma możliwości oznaczenia również, że sprawa ma dotyczyć jedynie wpisu hipoteki na rzecz banku. System przewiduje jedynie wpisanie konkretnej nazwy wnioskodawcy lub uczestnika postępowania. Zatem wyszukanie wniosków o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku (w tym, jaki procent wniosków został oddalony) przerasta obecne możliwości systemu. Pozyskane dane nie pozwalają również ustalić, czy wyszukany wniosek dotyczy tylko wpisu do hipoteki, ponieważ w wyszukiwanym kryterium znajdują się zarówno wnioski o wpis, zmianę i wykreślenie hipotek (hipoteki zabezpieczającej zarówno kredyty, pożyczki i hipoteki przymusowe).

Takie dane można ustalić jedynie przez analizę każdego wniosku, co w przypadku dużego wydziału jest bardzo czasochłonne.

Wobec powyższego nie jest możliwe określenie rozkładu czasu oczekiwania na wpis do księgi wieczystej w zakresie wniosków o wpis dotyczący hipoteki oraz o założenie księgi wieczystej.

KREDYT MIESZKANIOWY		
Kredyt (średnia wysokość)	okres spłaty	rata
371 060 zł	25 lat	2 839,36 zł
+ 273,83 zł miesięcznie		
(koszt podwyższonej marży w związku z oczekiwaniem na wpis do hipoteki)		
zakładany czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej	koszt ubezpieczenia pomostowego dla jednego kredytobiorcy	
2 miesiące	547,66	
5 miesięcy	1369,16	
8 miesięcy	2190,65	

Na podstawie powyższego można wnioskować, że pojedynczy kredytobiorca w zależności od długości oczekiwania na wpis do księgi wieczystej może zaoszczędzić na projektowanych zmianach od ok. 500 zł do ponad 2000 zł.

zakładany czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej	koszt ubezpieczenia pomostowego dla 38 722 kredytobiorców (liczba kredytobiorców odpowiada liczbie kredytów udzielonych w III kw. 2021 r. na podstawie tab. pow.)
2 miesiące	21 206 622,55
5 miesięcy	53 016 556,38
8 miesięcy	84 826 490,20

Przedstawione powyżej wyliczenia dotyczące kosztów podwyższonej marży w związku z oczekiwaniem na wpis do hipoteki pozwalają sądzić, że problem jest istotny dla kredytobiorców.

W przypadku gdy ryzyko uzasadniające dodatkowe koszty nie ziściło się, koszty te zostaną kredytobiorcy zwrócone, ewentualnie zaliczone na poczet jego umownych zobowiązań kredytowych, zatem przedmiotowa regulacja pozwoli na odciążenie budżetu konsumentów.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

W przypadku naliczenia przez bank dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej ustanawianej na rzecz tego banku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi, projektuje się, aby pobrane z tego tytułu opłaty lub prowizje, po dokonaniu wpisu hipoteki, podlegały zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę.

Dodatkowy koszt został zdefiniowany w projektowanej regulacji jako „dodatkowy koszt kredytu ponoszony przez konsumenta do czasu dokonania wpisu hipoteki”, co oznacza, że zaliczeniu lub zwrotowi będzie podlegała podwyższona marża natomiast, co oczywiste, już nie koszty ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego. Zaś przez dokonanie wpisu rozumie się wpis prawomocny.

W wyniku projektowanej regulacji konsument nie będzie ponosił ryzyka związanego z okolicznościami od niego niezależnymi za ryzyko, które się nie spełniło. W sytuacji, kiedy sąd dokona wpisu do księgi wieczystej, a bank otrzyma zabezpieczenie udzielonego kredytu, kredytobiorca otrzyma zwrot opłaty (rozliczenie poniesionych przez klienta opłat z tytułu zwiększonych na czas oczekiwania na wpis kosztów).

Ponadto należy wskazać, że projektowana regulacja nie będzie prowadziła do potencjalnego zwiększenia ryzyka dla instytucji finansowych bardziej niż ma to miejsce obecnie, ponieważ kredytobiorca i tak w czasie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej będzie ponosił opłatę związaną z ubezpieczeniem kredytu, a w przypadku braku takiego wpisu opłaty te nie będą zwracane kredytobiorcom.

Podkreślić należy, że zwrot kwoty naliczonej w okresie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej nie w pełni rekompensuje kredytobiorcom straty. Oprócz tego, że podwyżka marży zwiększa kwotę odsetek w okresie jej obowiązywania, to powoduje też spadek kwoty spłacanego w tym okresie kapitału. To z kolei wpływa na cały dalszy proces spłaty. W rezultacie nieco wyższe raty są płacone już do końca okresu spłaty⁴.

Poniższa tabela przedstawia liczbę wszystkich wniosków dotyczących wpisu, zmiany i wykreślenia hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku w latach 2020–2021.

Liczba wszystkich wniosków o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku		Liczba oddalonych wniosków o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku		Stosunek wszystkich wniosków do wniosków oddalonych	
2020	2021	2020	2021	2020	2021
371 674	429 010	5 860	6 672	1,6%	1,6%

Należy zaznaczyć, jak w pkt 1 OSR, że powyższa tabela nie prezentuje jedynie wniosków o wpis do hipoteki, ale również o zmianę i wykreślenie hipoteki.

Analiza powyżej przedstawionych danych wskazuje, że odsetek wszystkich wniosków o wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt na rzecz banku w stosunku do oddalonych wniosków jest bardzo niski i w analizowanym okresie wyniósł zaledwie 1,6%.

Powyższe dane dotyczą ogólnie wszystkich wniosków, a nie tylko wniosków o wpis na rzecz banku. W związku z tym nie można jednoznacznie określić, jaki jest odsetek takich wniosków oddalanych w stosunku do wpływających wniosków. Jednak można założyć, że względu na podobieństwo materii, że te wielkości kształtują się na podobnym poziomie.

Poniżej przedstawiono liczbę spraw z zakresu ksiąg wieczystych wszczętych na wniosek i niezalatwionych pozostających od daty pierwszego wpływu do sądu w latach 2020 – III kwartały 2021 r. ogółem oraz wyszczególniono zawarte w tym sprawy z wniosku/zawiadomienia złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

⁴ <https://tvn24.pl/biznes/pieniadze/wpis-do-ksiegi-wieczystej-zmiany-kredyty-hipoteczne-ministerstwo-sprawiedliwosci-proponuje-zmiany-marcin-warchol-wyjasnia-5600539>.

Rok	do 1 miesiąca	ponad 1 mies. do 3 mies.	ponad 3 mies. do 6 mies.	łącznie do 6 miesięcy	ponad 6 mies. do 12 mies.	ponad 12 mies.	łącznie powyżej 6 mies.
2020	342 358	427 026	466 618	1 236 002	269 788	100 081	369 869
w tym sprawy wn/zaw	181 794	204 575	162 228	548 597	71 050	1243	72 293
2021	338 000	433 283	341 508	1 112 791	290 012	116 251	406 263
w tym sprawy wn/zaw	186 693	235 041	168 998	590 732	85 240	2043	87 283

Istnieje pewne prawdopodobieństwo, że banki chciałyby zwiększyć zabezpieczenie swoich interesów przez zwiększenie marży w związku z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej. W takim przypadku opłata ta stałaby się większym obciążeniem dla kredytobiorców. Jednak, biorąc pod uwagę powyższe dane, można sądzić, że będzie to chwilowe obciążenie, ponieważ w konsekwencji otrzymania wpisu w księdze wieczystej poniesione koszty zostaną zwrócone lub przeniesione na poczet dalszych należności.

Podwyżki stóp procentowych spowodowały spadek sprzedaży kredytów hipotecznych; w związku z tym banki stosują o 0,2–0,3 pkt proc. niższe marże kredytowe, rozwija się też oferta kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem.

Konsekwencją rosnących stóp procentowych jest malejąca zdolność kredytowa.

Analitycy zauważyli, że wedle najnowszych zaleceń Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego banki powinny przy badaniu zdolności kredytowej uwzględniać wyższy bufor na podwyżki stóp procentowych. Dotychczas minimalnie wynosił on 2,5 proc., a obecnie został podniesiony do 5 proc.

Ta zmiana teoretycznie mogłaby się przełożyć na spadek zdolności kredytowej na poziomie nawet 15–20 proc. Zdaniem ekspertów banki będą się starały jednak ograniczyć do minimum wpływ zaleceń na wysokość zdolności kredytowej.

Zwrócili uwagę, że okres zmniejszonej sprzedaży kredytów hipotecznych obserwowany w ostatnich miesiącach sprzyja ulepszaniu przez banki oferty. W porównaniu do sytuacji z września banki stosują dziś niższe marże kredytowe i mogą być bardziej otwarte na negocjacje. Rozwija się też oferta kredytów z okresowo stałym oprocentowaniem. Są one dziś dostępne nie tylko na 5 lat, ale też 7 i 10 lat – wskazali eksperci⁵.

Poniżej przedstawiono również wyniki raportów HipoTracker i Bankier.pl, które dotyczą oferty kredytów hipotecznych dla niezmiennego profilu klienta z 10% lub 20% wkładem własnym:

- bezdzietne małżeństwo mieszkające w mieście pow. 500 tys. mieszkańców,
- kupujące na rynku pierwotnym mieszkanie o wartości 337,5 tys. zł (50 m kw.),
- zarabiające łącznie 6,2 tys. zł miesięcznie, w oparciu o umowy o pracę na czas nieokreślony,
- posiadające pozytywną historię kredytową, bez obecnie spłacanych obciążeń.

Zgodnie z przedstawionymi wynikami średnia marża kredytowa wobec podwyżek stóp procentowych nieznacznie zmalała. W grudniu 2021 r. średnia marża kredytowa dla kredytów z 10-procentowym wkładem własnym wyniosła 2,60 pp., o 0,14 pp. mniej niż jeszcze w sierpniu 2021 r. W porównaniu z listopadem 2020 r., gdy odnotowaliśmy 4-letnie maksimum, średnia marża jest o 0,19 pp. niższa.



Średnia maksymalna zdolność kredytowa osiągnęła w grudniu 2021 r. wartość 456 tys. zł. To najniższy wskaźnik w historii panelu HipoTracker, od początku 2018 r. W ciągu czwartego kwartału wskaźnik ten obniżył się o 80 tys. zł., a w porównaniu z grudniem 2020 r. – o 120 tys. zł.

⁵ <https://finanse.gazetaprawna.pl/artykuly/8382647,hre-banki-obnizaja-marze-kredytow-hipotecznych.html>



W drugim scenariuszu zakłada się, że kredytobiorcy wnoszą wkład własny w wysokości 67,5 tys. zł. Kwota kredytu wynosi wówczas 270 tys. zł. Średnia marża kredytowa we wrześniu wynosiła 2,14 pp., pozostając na zbliżonych poziomach od lipca 2020 r. W ciągu czwartego kwartału wskaźnik ten obniżył się do 2,08 pp. To efekt zmian w cennikach części banków, a także akcji promocyjnych prowadzonych przez niektórych kredytodawców.



Średnia maksymalna zdolność kredytowa odnotowana na koniec IV kwartału 2021 r. wynosiła 491 tys. zł. Ponownie była to najniższa w historii badania HipoTracker wartość tego wskaźnika. Średnio profilowa rodzina może obecnie pożyczyć o 110 tys. zł mniej niż jeszcze w marcu⁶.



Wobec powyżej przedstawionych danych odnoszących się do wzrostu stóp procentowych oraz w związku z obecną, dynamicznie zmieniającą się sytuacją na świecie (wojna na Ukrainie, problemy gospodarcze, rosnąca inflacja), trudno jest jednoznacznie ustalić kierunek zmian kredytów hipotecznych. Jednak obniżanie zdolności kredytowej Polaków powinno wpłynąć na dalszy spadek marż kredytowych lub przynajmniej na ich wyhamowanie i brak podwyżek w przyszłości.

⁶ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Marze-kredytow-hipotecznych-w-IV-kwartale-2021-r-HipoTracker-Bankier-pl-8252555.html>

Wydaje się również, że instytucje finansowe udzielające kredytów hipotecznych nie ograniczą ich dostępności z uwagi na zmniejszającą się zdolność kredytową. Ponadto projektowana regulacja nie dąży bowiem do zwiększenia ryzyka ze strony instytucji kredytowej, ponieważ w trakcie oczekiwania na wpis do hipoteki bank będzie objęty ubezpieczeniem i będzie zwracał kwotę pobranego zabezpieczenia od konsumenta dopiero po dokonaniu wpisu.

Analiza wzrostu raty kredytu w przypadku wzrostu marży

Założenia:

- kredyt hipoteczny w wysokości 400 000 zł,
- okres spłaty – 25 lat,
- oprocentowanie na poziomie 5,80%,
- ubezpieczenie pomostowe na poziomie 1,50%,
- marża, zależnie od wariantu 2,60%, 3,50%, 4,50%.

Wariant	Zakładana wysokość marży	Wysokość raty kredytu	Wzrost raty w odniesieniu do wariantu „0”
0	2,60%	3 606,64	-
I	3,50%	3 862,75	256,11
II	4,50%	4 153,90	547,26

Jak wynika z powyższych założeń oraz tabeli podwyższenie marży w badanym przypadku zwiększa ratę kredytu w stosunku do wariantu początkowego o ponad 250 zł w przypadku wariantu I, o około 550 zł w przypadku wariantu II. Taki wzrost cen kredytów hipotecznych wydaje się dosyć wysoki i może znacząco zmniejszyć zainteresowanie konsumentów tego rodzaju kredytem.

Podkreślenia również wymaga fakt, że w Ministerstwie Sprawiedliwości równoległe podjęto prace mające na celu odciążenie sądów w czynnościach o charakterze bezspornym oraz skrócenie czasu na dokonanie czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym. Wstępnie zakłada się, że notariusze mogliby dokonywać wpisów w księgach wieczystych, które wiązałyby się z zakładaniem nowych ksiąg wieczystych przez wyodrębnienie nieruchomości lokalowej z zabudowanej nieruchomości gruntowej, gdy zbywcą jest przedsiębiorca, oraz wpisu hipoteki.

Warunkiem wdrożenia proponowanych zmian jest konieczność dokonania modyfikacji w funkcjonalności systemu teleinformatycznego, które uwzględniałyby odstępstwa od normalnego toku czynności podejmowanych przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym, oraz przeprowadzenie odpowiednich szkoleń dla notariuszy.

Modyfikacja takiego systemu jest czasochłonna i wprowadzane zmiany nie będą mogły tak szybko przynieść efektów, jak omawiane w tym OSR.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Z uwagi na szczegółowy charakter regulacji odstąpiono od analizy prawno-porównawczej.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Instytucje kredytowe, banki, spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe	Na koniec listopada 2021 r. działalność prowadziło: – 30 banków komercyjnych, – 511 banków spółdzielczych, – 37 oddziałów instytucji kredytowych ⁷ – 24 spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe	Informacje ogólnodostępne_KNF – dane miesięczne sektora bankowego listopad 2021 r.; podmioty sektora kas spółdzielczych	W przypadku naliczenia przez bank dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej ustanawianej na rzecz tego banku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi, projektuje się, aby pobrane z tego tytułu opłaty lub prowizje, po dokonaniu wpisu hipoteki, podlegały zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę.
Kredytobiorcy (kredyty hipoteczne)	Ok. 200 tysięcy (zakładana liczba nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych (na podstawie danych z 2020 r.))	Informacje ogólnodostępne	Możliwość uzyskania zwrotu dodatkowo poniesionych kosztów z tytułu prowizji związanej z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej. Konsument nie będzie ponosił ryzyka związanego z okolicznościami od niego niezależnymi za ryzyko, które się nie spełniło. Skoro konsument złożył wniosek, a wpis został dokonany, to nie ma podstaw do obciążania klienta. W sytuacji, kiedy sąd dokona wpisu do księgi wieczystej, a bank otrzyma

⁷ Komisja Nadzoru Finansowego.

			zabezpieczenie udzielonego kredytu, kredytobiorca otrzyma zwrot opłaty (rozliczenie poniesionych przez klienta opłat z tytułu zwiększonych na czas oczekiwania na wpis kosztów).
--	--	--	--

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji stosownie do wymogów art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348).

Projekt został skierowany do konsultacji publicznych przedstawionym poniżej podmiotom:

- 1) Związek Banków Polskich,
- 2) Krajowa Izba Gospodarcza,
- 3) Polska Konfederacja Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”,
- 4) Polska Rada Biznesu,
- 5) Biuro Informacji Kredytowej,
- 6) Fundacja im. Stefana Batorego,
- 7) Fundacja na Rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego,
- 8) Konfederacja Lewiatan,
- 9) Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej,
- 10) Związek Pracodawców Business Centre Club,
- 11) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców,
- 12) Federacja Przedsiębiorców Polskich,
- 13) Kongres Polskiego Biznesu,
- 14) Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa,
- 15) Związek Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce,
- 16) Krajowy Związek Banków Spółdzielczych,
- 17) Stowarzyszenie Konsumentów Polskich,
- 18) Federacja Konsumentów,
- 19) Polskie Towarzystwo Gospodarcze.

Wyniki konsultacji zostały omówione w raporcie z konsultacji.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
Dochody ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Saldo ogółem													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania	Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na wydatki budżetu Państwa.												

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń								
7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców, oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe								
Skutki								
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2022 r.)	instytucje kredytowe	-438,13	-438,13	-438,13	-438,13	-438,13	-438,13	- 4 819,43
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	438,13	438,13	438,13	438,13	438,13	438,13	4 813,43
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	W przypadku naliczenia przez bank (instytucję kredytową) dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej ustanawianej na rzecz tego banku hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi projektuje się, aby pobrane z tego tytułu opłaty lub prowizje, po dokonaniu wpisu hipoteki, podlegały zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę. Szacunkowe dane zostały omówione w pkt 1 OSR.						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projekt ustawy będzie miał bezpośredni wpływ na sytuację ekonomiczną i społeczną rodziny, a także osób niepełnosprawnych oraz osób starszych – możliwość uzyskania zwrotu dodatkowo poniesionych kosztów z tytułu prowizji związanej z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej.						
Niemierzalne								
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		<p>Jak wskazano w pkt 1 OSR, nie jest możliwe jednoznaczne wyliczenie skali potencjalnych korzyści konsumentów, ponieważ każda z instytucji finansowych udzielających kredytów posiada zróżnicowane elementy składające się na wysokość oprocentowania i w konsekwencji na wysokość raty kredytu hipotecznego. Do tego należy wziąć pod uwagę zróżnicowany czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej, który w omawianym projekcie również ma bezpośredni wpływ na wielkość poniesionych kosztów przez konsumentów.</p> <p>Jednak w celu wskazania potencjalnych korzyści dla konsumentów, czy też strat dla instytucji finansowych udzielających kredytów hipotecznych, wzięto pod uwagę szacunkowe wyliczenia oparte o raport prnews dotyczący rynku kredytów hipotecznych w III kw. 2021 r., a które zostały przedstawione jako przypadek centralny w pkt 1 OSR. Stąd też, w celu zachowania spójności, o te dane i wyliczenia zostały oparte <u>potencjalne</u> skutki finansowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kredyt w wysokości 371 060 zł, zaciągnięty na 25 lat, • oprocentowanie raty kredytu na poziomie 7,90% (oprocentowanie + marża), • wysokość ubezpieczenia pomostowego na poziomie 1,10%, • oczekiwanie na wpis do księgi wieczystej – 8 miesięcy, <p>W takim przypadku rata kredytu wyniesie 2839,36 zł miesięcznie.</p> <p>Jeżeli kredytobiorca będzie zmuszony do opłacania ubezpieczenia pomostowego w wysokości 1,10%, rata jego kredytu zwiększy się o 273,83 zł (do wysokości 3113,19 zł miesięcznie).</p> <p>Jeżeli czas oczekiwania na wpis do księgi wieczystej będzie wynosił założone 8 miesięcy, to konsument będzie musiał ponieść dodatkowy koszt w wysokości 2190,65 zł.</p> <p>273,83 zł x 8 mies. = 2190,65 zł</p> <p>Na podstawie uzyskanych danych można założyć, że rocznie zostanie zaciągniętych ok. 200 000 kredytów hipotecznych. Mimo spadku liczby zaciągniętych kredytów rok do roku można zakładać, że dalszy spadek nie będzie znaczny.</p> <p>Przy zastosowaniu powyższych założeń, można szacować, że potencjalni kredytobiorcy zyskają ok. 440 000 zł.</p> <p>273,83 zł x 8 mies. x 200 000 kredytów = 438 130 727,76 zł</p>						

	<p>W nawiązaniu do przedstawionej w pkt 2 OSR analizy wzrostu raty kredytu w przypadku wzrostu marży należy wskazać, że obecna sytuacja na świecie (wojna w Ukrainie, stan epidemiczny, rosnąca inflacja) powoduje również potrzebę regulowania stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski.</p> <p>Z danych BIK wynika, że w lutym liczba udzielonych kredytów hipotecznych (14,9 tys.) spadła do najniższego poziomu od 4 lat. Po raz ostatni takie poziomy obserwowaliśmy w grudniu 2017 r. (13,5 tys.). Duża w tym zasługa podwyżek stóp procentowych, które spławiły, że dostępność kredytów hipotecznych bardzo mocno spadła. KNF nakazał bankom, aby do końca marca wprowadziły nowe zasady wyliczania zdolności kredytowej. W tym procesie banki muszą przyjmować, że stopy procentowe wzrosną aż o 5 pkt proc. (dotychczas 2,5 pkt proc.) w porównaniu do poziomu w dniu udzielania kredytu. Jeśli jakiś bank dotychczas zakładał wzrost o 2,5 pkt proc., a teraz podwyższy ten próg do 5 pkt proc., to dostępna kwota kredytu spadnie aż o 18%. Jeśli więc ktoś w marcu może liczyć np. na 300 000 zł, to od kwietnia w części banków dostanie 246 000 zł. Należy jednak dodać, że niektóre banki już wcześniej zakładały wyższy wzrost stóp niż 2,5 pkt proc., więc w części z nich wpływ nowej rekomendacji może nie być aż tak drastyczny. Dostępność kredytów spada również ze względu na coraz wyższe stopy procentowe. Wydaje się, że jest to główna przyczyna tak niskiej liczby udzielanych w lutym kredytów. Jeszcze na początku października WIBOR 6M, który jest najczęściej stosowany, jeśli chodzi o nowo udzielne kredyty, wynosił 0,32%. W kwietniu 2022 r. było to już 4,99%. W rezultacie ktoś, kto na początku października mógł liczyć na 400 000 zł, obecnie dostanie już tylko 258 509 zł⁸.</p> <p>Powyższa analiza Expandera i Rentier.io wskazuje, że podwyższenie stóp procentowych wpływa na zmniejszenie się zdolności kredytowej Polaków i wydaje się być główną przyczyną zmniejszania się tejże zdolności. Wydaje się więc, że w tej sytuacji banki, chcąc pozyskać nowych klientów, nie będą chciały dodatkowo podnosić marży, która jeszcze mogłaby utrudnić uzyskanie kredytu.</p>
--	--

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak
 nie
 nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów
 zmniejszenie liczby procedur
 skrócenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

zwiększenie liczby dokumentów
 zwiększenie liczby procedur
 wydłużenie czasu na załatwienie sprawy
 inne:

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

tak
 nie
 nie dotyczy

Komentarz: Zmiany zakładające zwrot lub zaliczenie na poczet innych należności dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej mogą potencjalnie prowadzić do dodatkowych obciążeń regulacyjnych dla instytucji finansowych.

Wydaje się, że obowiązek ten może prowadzić do zwiększenia liczby procedur w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz podatkowej tych instytucji oraz określenia właściwych procedur zwrotu lub zaliczenia na poczet innych należności tych środków.

Powyższe zmiany będą istotne dla instytucji finansowych udzielających kredytów hipotecznych, ponieważ będą zależały w każdym przypadku od długości oczekiwania na wpis hipoteki do księgi wieczystej oraz wysokości zaciągniętego kredytu i długości okresu spłaty. Wydaje się, że te zmiany będą wymagały wprowadzenia zmian w wewnętrznych systemach rozliczania, ale jednocześnie nie powinny znacząco wpłynąć na funkcjonowanie instytucji kredytowych.

Ponadto należy podkreślić, iż Ministerstwo Sprawiedliwości nie posiada informacji, które pozwalałyby na szczegółowe omówienie zmian w zakresie sprawozdawczości finansowej i podatkowej w związku z potencjalnym obowiązkiem zwrotu lub zaliczenia na poczet innych należności dodatkowych kosztów kredytów związanych z okresem oczekiwania na wpis hipoteki do księgi wieczystej.

9. Wpływ na rynek pracy

Projektowana zmiana nie będzie miała wpływu na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

⁸ <https://www.expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-ceny-mieszkan-marzec-2022/>

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input type="checkbox"/> demografia	<input type="checkbox"/> informatyzacja
<input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> inne:	
Omówienie wpływu	Brak wpływu.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego		
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?		
Ewaluacja projektu może nastąpić po 3 latach od wejścia ustawy w życie. Proponuje się zastosowanie następujących mierników: <ul style="list-style-type: none"> • liczba udzielonych kredytów hipotecznych, • liczba podmiotów udzielających kredytów, • wysokość średniej raty kredytu hipotecznego, • wysokość ubezpieczenia kredytu, • wysokość marży kredytu hipotecznego. 		
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)		
Brak.		

Raport
z konsultacji publicznych i opiniowania
projektu ustawy o zmianie ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami
kredytu hipotecznego i agentami (UD358)

(poprzedni tytuł: *projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo bankowe*; zmiana tytułu jest
konsekwencją uwzględnienia uwag z uzgodnień, konsultacji i opiniowania)

Niniejszy raport został sporządzony na podstawie § 51 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – *Regulamin pracy Rady Ministrów* (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

I. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania

W dniu 18 marca 2022 r. projekt ustawy o zmianie ustawy – *Prawo bankowe* (UD358) (zwany dalej „projektem”) został skierowany do uzgodnień międzyresortowych, opiniowania i konsultacji publicznych. Projekt udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny – w celu zapoznania się z nim przez wszystkie zainteresowane podmioty. Konsultacje publiczne i opiniowanie przeprowadzone były w terminie od dnia 18 marca 2022 r. do dnia 8 kwietnia 2022 r.

1. Organ wnioskujący skierował projekt rozporządzenia do zaopiniowania następującym organom administracji rządowej i innym organom oraz instytucjom państwowym, których zakresu działania dotyczył projekt: Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, Prezes Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezes Narodowego Banku Polskiego, Rzecznik Praw Obywatelskich, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego, Rzecznik Finansowy.

Stanowisko do projektu przedstawili: Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, Rzecznik Finansowy, Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego oraz Prezes Narodowego Banku Polskiego.

Uwagi zgłoszone przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów dotyczyły doprecyzowania niektórych rozwiązań w projekcie. Zdaniem Prezesa UOKiK należy zwrócić uwagę, że właściwym aktem prawnym, który powinien zawierać

projektowane rozwiązanie, jest ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320). Ustawa ta dotyczy umów oferowanych konsumentom, jednak nie jest ograniczona do umowy o kredyt w rozumieniu prawa bankowego. Proponowany w projekcie przepis art. 110a ustawy – Prawo bankowe odnosi się do „naliczenia przez bank dodatkowej opłaty lub prowizji, związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki”. Tymczasem większość umów o kredyt hipoteczny oferowanych konsumentom przyjmuje konstrukcję marży będącej składnikiem oprocentowania podwyższonej do czasu uzyskania wpisu do księgi wieczystej. Z uwagi na powyższe, proponowany przepis powinien odnosić się do pojęcia bardziej ogólnego, uwzględniającego podwyższone oprocentowanie.

Kolejnym aspektem, na który zwrócił uwagę Prezes UOKiK, jest wpływ proponowanych rozwiązań na rzeczywiste ukształtowanie warunków umów o kredyt hipoteczny. Aktualna praktyka banków, polegająca na pobieraniu podwyższonej marży do czasu uzyskania wpisu hipoteki do księgi wieczystej, wynika z konieczności zabezpieczenia spłaty kredytu przed uzyskaniem zabezpieczenia w postaci hipoteki. W przypadku konieczności zwrotu kosztów pobranych od konsumentów w związku z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej można spodziewać się przyjęcia przez banki rozwiązań zapobiegających takiej konieczności. W pierwszej kolejności, może to spowodować zmiany w warunkach oferowanych umów, np. w postaci pobierania podwyższonej marży przez określony okres, niezwiązany w żaden sposób z datą uzyskania wpisu do księgi wieczystej. Drugim możliwym ryzykiem jest podwyższanie przez banki oferowanej marży za cały okres kredytowania, co w ostatecznym rozrachunku może obciążać konsumenta kosztem wyższym niż podwyższenie marży przez pierwsze kilka lat okresu kredytowania.

Istotną kwestią wymagającą uwzględnienia, jest możliwość wprowadzenia przez banki obowiązku przedstawienia przez konsumenta zastępczego zabezpieczenia spłaty kredytu, np. w postaci ubezpieczenia spłaty kredytu. Ostatnie z rozwiązań powodowałoby największe ryzyko związane z potencjalnymi nieuczciwymi praktykami związanymi z oferowaniem takich ubezpieczeń, a jednocześnie powodowało ponoszenie przez konsumenta kosztów związanych z wydłużonym czasem oczekiwania na wpis do księgi wieczystej.

Uwagi zgłoszone przez Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego:

Projekt zakłada dodanie do ustawy – Prawo bankowe (dalej: „u.p.b.”) art. 110a w brzmieniu: „Art. 110a. W przypadku naliczenia przez bank dodatkowej opłaty lub prowizji, związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi, ustanawianej na rzecz tego banku, po dokonaniu wpisu opłata lub prowizja podlega zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę.”. Nowa regulacja ma działać na przyszłość (zob. art. 2 projektu nowelizacji: „Przepis wprowadzony w art. 1 ma zastosowanie do umów zawartych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy”), a nowelizacja ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Zaproponowano uwagę ogólną, dotyczącą kwestii zasad pobierania przez banki opłat i prowizji za czas oddania do dyspozycji kredytobiorcy kwoty kredytu przed ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego była już przedmiotem rozważań w ramach UKNF. Organ nadzoru nad rynkiem finansowym dostrzega w tym zakresie możliwość bardziej korzystnego ukształtowania stanu prawnego, dlatego też UKNF pragnie poprzeć inicjatywę podjęcia prac legislacyjnych zmierzających do ustawowego ujednoczenia zasad pobierania przez banki opłat i prowizji za czas oddania do dyspozycji kredytobiorcy kwoty kredytu przed ustanowieniem zabezpieczenia hipotecznego.

Odnosząc się do projektu nowelizacji należy zwrócić uwagę na użyte w art. 1 pojęcie „opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi”. Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (dalej: „ustawa o kredycie hipotecznym”), określa w art. 4 pkt 5 całkowity koszt kredytu hipotecznego jako wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy, koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na oferowanych warunkach, z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta. W ten sposób ustawa o kredycie hipotecznym wyodrębnia poszczególne elementy kosztu kredytu i w kolejnych artykułach precyzyjnie posługuje się tymi pojęciami. W Ocenach Skutków Regulacji projektu nowelizacji te elementy kosztów kredytu są także szczegółowo wskazane.

W związku z powyższym zaproponowano rozważenie umiejscowienia projektowanej regulacji w ustawie o kredycie hipotecznym, gdyż ustawa ta posługuje się

precyzyjnie terminologią dotyczącą składników całkowitego kosztu kredytu, a projektowany przepis można będzie interpretować w sposób jednoznaczny w siatce pojęciowej stosowanej w ustawie o kredycie hipotecznym. Proponowana regulacja powinna bowiem odnosić się do warunków umowy kredytu hipotecznego zawieranej przez kredytodawcę z konsumentem, określających dodatkowe koszty ponoszone przez konsumenta albo sposób i warunki ustalenia stopy procentowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 8 ustawy o kredycie hipotecznym.

W przypadku utrzymania umiejscowienia projektowanej regulacji w ustawie – Prawo bankowe należałoby rozważyć wprowadzenia do ustawy o kredycie hipotecznym przepisu odsyłającego, który rozwiałby ewentualne wątpliwości, co do relacji pomiędzy ustawą o kredycie hipotecznym, która określa „prawa i obowiązki konsumenta, kredytodawcy[...] w związku z zawartą umową o kredyt hipoteczny” (art. 1 pkt 2 ustawy o kredycie hipotecznym), a projektowanym art. 110a ustawy – Prawo bankowe. Zwrócić trzeba także uwagę, że takie odesłanie pozwoliłoby stosować projektowaną regulację wobec szerszego kręgu podmiotów zdefiniowanych w ustawie jako kredytodawca (art. 4 pkt 8 ustawy o kredycie hipotecznym).

Uwagi zgłoszone przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego:

Dokonano oceny projektu z perspektywy realizacji założonego celu

Autorzy opiniowanego aktu prawnego trafnie zdiagnozowali istotny problem, z jakim muszą mierzyć się kredytobiorcy. Wskutek stale wydłużającego się terminu rozpatrywania wniosków przez sądy wieczystoksięgowe, wydłużeniu ulega okres między złożeniem wniosku o wpis hipoteki a dokonaniem tego wpisu. Ponieważ w tym czasie udzielony przez bank kredyt nie jest zabezpieczony rzeczowo, gdyż dla powstania hipoteki jej wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, to istnieje po stronie banku istotnie podwyższone ryzyko niezyskania spłaty już wypłaconych sum. Celem mitygowania tego ryzyka dokonywane jest tzw. ubezpieczenie pomostowe. O ile należycie zabezpiecza ono interes banku, o tyle powoduje, czasem znaczne, zwiększenie kosztów uzyskania kredytu przez kredytobiorców, gdyż w praktyce to kredytobiorcy ponoszą (w różnych stosowanych na rynku formach) „koszty związane z ubezpieczeniem rzeczowego ryzyka. Projektodawcy dążą do zniesienia tych kosztów po stronie kredytobiorców przez wprowadzenie wymagania, aby poniesione przez nich w tym celu opłaty, po powstaniu hipoteki, zostały im zwrócone (bezpośrednio lub w formie zaliczenia na poczet należnych od nich płatności).

Cel, jaki ma być zrealizowany przez proponowaną nowelizację, jest ważny i aksjologicznie uzasadniony. Niewątpliwie kredytobiorcy nie ponoszą żadnej odpowiedzialności za wydłużanie się postępowań w sądach wieczystoksięgowych, więc budzi naturalny sprzeciw to, że mają ponosić z tego tytułu dodatkowe koszty.

Jednakże zaproponowany w nowelizacji sposób zrealizowania założonego celu nie wydaje się możliwy do zaakceptowania.

Po pierwsze, w istocie w całości obciąża on kosztami ubezpieczenia ryzyka niespłacenia kredytu przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości bank. Zważywszy na to, że bank w analizowanej sytuacji spełnił już należne od niego świadczenie, tzn. postawił środki kredytowe do dyspozycji kredytobiorcy, nie jest słuszne, aby miał ponosić dodatkowe koszty, gdyż, podobnie jak kredytobiorca, nie ponosi żadnej odpowiedzialności za długość trwania postępowania wieczystoksięgowego. Merytorycznie problem leży po stronie kredytobiorcy, który, ze względu na powolnie działający system wymiaru sprawiedliwości w odniesieniu do sądów wieczystoksięgowych, nie jest w stanie zaoferować bankowi zabezpieczenia kredytu przewidzianego umową, tzn. hipoteki. To zatem kredytobiorca ma obowiązek zabezpieczyć kredyt w inny sposób, a więc to kredytobiorca, a nie bank powinien ponosić tego koszty.

Po drugie, nie jest trafny zawarty w uzasadnieniu projektu argument, że za zaproponowanym w opiniowanym projekcie rozwiązaniem przemawia bardzo niski odsetek przypadków, gdy wniosek o wpis hipoteki jest oddalany. Z perspektywy ubezpieczenia pomostowego nie ma żadnego znaczenia, czy hipoteka zostanie wpisana do księgi wieczystej, czy nie. Celem tego ubezpieczenia jest zabezpieczenie ryzyka niespłacenia kredytu przed momentem, gdy bank uzyska silne zabezpieczenie rzeczowe w postaci hipoteki na nieruchomości - ubezpieczenie to nie tyle chroni przed oddaleniem wniosku o wpis hipoteki, co przed niemożliwością uzyskania świadczenia od kredytobiorcy, gdy prowadzenie egzekucji nie jest możliwe ze względu na brak wpisanej hipoteki w jej księdze wieczystej. Niski odsetek oddalania wniosków o wpis hipoteki może i powinien, na zasadach rynkowych, wpływać na wysokość składki z tytułu ubezpieczenia pomostowego, a nie oznaczać, że całość tych kosztów ma ponosić bank.

Podsumowując zatem, o ile wskazany do osiągnięcia przez nowelizację cel jest ważny i zasługujący na realizację, o tyle nie jest akceptowalny proponowany w opiniowanej nowelizacji sposób osiągnięcia tego celu.

Odniesiono się szczegółowo do treści projektu

Niezależnie od wyrażonych zastrzeżeń ogólnych, natury aksjologiczno-funkcjonalnej, pod adresem kierunku proponowanej nowelizacji, jej treść budzi też poważne zastrzeżenia szczegółowe.

Po pierwsze, brzmienie projektowanego przepisu jest niejasne. Przewiduje on obowiązek zwrotu kredytobiorcy „dodatkowych opłat i prowizji” poniesionych w związku z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej. Niewątpliwie miałby on zastosowanie w przypadkach, w których koszt ubezpieczenia pomostowego wliczany jest do marży pobieranej przez bank. Jeśli jednak zawierana jest z kredytobiorcą dodatkowa umowa ubezpieczenia pomostowego przewidująca obowiązek zapłaty przez kredytobiorcę składek ubezpieczeniowych, to jest wątpliwe uznanie tych składek za dodatkowe opłaty czy prowizje w rozumieniu projektowanego art. 110a prawa bankowego. Składki ubezpieczeniowe mają bowiem charakter samodzielnych świadczeń wynikających z odrębnej podstawy prawnej (umowy ubezpieczenia), są przy tym świadczeniem wzajemnym wobec świadczenia w postaci zabezpieczenia spłaty kredytu. Wbrew sugestiom zawartym w uzasadnieniu opiniowanego aktu prawnego, nie tylko bank jest wówczas chroniony. Dzięki ubezpieczeniu pomostowemu w razie braku spłaty kredytu przed dokonaniem wpisu.

Niezależnie od wyrażonych zastrzeżeń ogólnych, natury aksjologiczno-funkcjonalnej, pod adresem kierunku proponowanej nowelizacji, jej treść budzi też poważne zastrzeżenia szczegółowe.

Po pierwsze, brzmienie projektowanego przepisu jest niejasne. Przewiduje on obowiązek zwrotu kredytobiorcy „dodatkowych opłat i prowizji” poniesionych w związku z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej. Niewątpliwie miałby on zastosowanie w przypadkach, w których koszt ubezpieczenia pomostowego wliczany jest do marży pobieranej przez bank. Jeśli jednak zawierana jest z kredytobiorcą dodatkowa umowa ubezpieczenia pomostowego przewidująca obowiązek zapłaty przez kredytobiorcę składek ubezpieczeniowych, to jest wątpliwe uznanie tych składek za dodatkowe opłaty czy prowizje w rozumieniu projektowanego art. 110a prawa bankowego. Składki ubezpieczeniowe mają bowiem charakter samodzielnych świadczeń wynikających z odrębnej podstawy prawnej (umowy ubezpieczenia), są przy tym świadczeniem wzajemnym wobec świadczenia w postaci zabezpieczenia spłaty kredytu. Wbrew sugestiom zawartym w uzasadnieniu opiniowanego aktu prawnego, nie tylko bank jest wówczas chroniony.

Dzięki ubezpieczeniu pomostowemu w razie braku spłaty kredytu przed dokonaniem wpisu hipoteki, bank nie powinien dochodzić od kredytobiorcy zwrotu wypłaconych mu tytułem kredytu środków - spłaty tych środków dokonuje bowiem ubezpieczyciel. Kredytobiorca uzyskuje zatem potencjalnie istotne przysporzenie finansowe (kwestią poboczną jest to, czy i w jakich okolicznościach ubezpieczyciel miałby roszczenie względem kredytobiorcy w związku z dokonaniem spłaty kredytu).

Po drugie, tak sformułowany przepis jak ten projektowany w opiniowanym akcie prawnym byłby prawem martwym z uwagi na relatywnie łatwą możliwość jego obchodzenia. Dotyczy on relacji między bankiem i jego klientem. Można zatem wyobrazić sobie, że jego ewentualne wejście w życie doprowadziłoby do powstania praktyki rynkowej, w której banki nie żądałyby zawarcia ze sobą umowy ubezpieczenia pomostowego jako umowy powiązanej z umową kredytu, lecz zawarcia samodzielnie przez kredytobiorcę takiej umowy i dokonania cesji polisy na bank.

Wówczas bank byłby tak samo silnie chroniony, kredytobiorca wciąż ponosiłby koszty ubezpieczenia pomostowego, a nie występowałyby dodatkowe opłaty czy prowizje na rzecz banku, które można by kredytobiorcy zwrócić.

Zgłoszone zostały wątpliwości wobec uzasadnienia do projektu.

Niedawne wydarzenia związane z wojną w Ukrainie, a także pogarszająca się sytuacja gospodarcza Polski, w szczególności wysoka inflacja i stanowiące odpowiedź na nią podwyższanie stóp procentowych przez bank centralny (skutkujące podwyższaniem oprocentowania kredytów, także hipotecznych, przez banki) nie są w ogóle dostrzegane w uzasadnieniu projektu. Oddaje on już nieaktualny stan faktyczny, podkreślając rekordowo niskie oprocentowanie kredytów i tendencję związaną z udzielaniem coraz większej ich liczby. W ogóle nie dostrzega ryzyka dla sektora finansowego wynikającego ze wskazywanych zjawisk, a w szczególności ryzyka wzrostu odsetka kredytów o zagrożonej spłacalności wynikającego ze zwiększania się kosztów tych kredytów i zmniejszania możliwości finansowych kredytobiorców. Wobec rosnącej niepewności naturalne jest ubezpieczanie pojawiającego się ryzyka, a nie brak tego ubezpieczenia.

Zaproponowano alternatywne wobec projektu drogi do osiągnięcia założonego celu

Wskazywano już w opinii, że cel, ku któremu dąży ustawodawca, jest istotny i słuszny, aby obniżyć obciążenie kredytobiorców związane z koniecznością znacznie dłuższego ponoszenia kosztów ubezpieczenia pomostowego. O ile nie jest właściwe jego

osiągnięcie przez całkowite przeniesienie tych kosztów na rzecz drugiej strony umowy - banku, gdyż, jak wskazywano, ubezpieczenie pomostowe w istocie chroni, w różny sposób, obie strony umowy kredytowej, to należy dążyć do poprawy sytuacji kredytobiorców w inny sposób.

Przed wszystkim istotą powstałego problemu jest coraz wolniej działający wymiar sprawiedliwości wskutek licznych zmian przepisów dotyczących postępowania cywilnego, struktury wymiaru sprawiedliwości, a także niepragmatycznych rozwiązań legislacyjnych, zwłaszcza w kontekście wprowadzonej konstrukcji przekształcenia ex lege użytkownika wieczystego we własność, co zaowocowało ogromną liczbą dodatkowych postępowań przed sądami wieczystoksięgowymi. Drogą poprawy sytuacji jest zatem usprawnienie działania sądów wieczystoksięgowych. Trafnie w uzasadnieniu projektowanej nowelizacji wskazuje się, że są podejmowane prace legislacyjne, które do tego zmierzają. Można ponadto rozważyć czasowe istotne zwiększenie liczby asesorów i sędziów pracujących w sądach wieczystoksięgowych. Choć zapewne mogłoby budzić to kontrowersje można by też rozważyć wprowadzenie priorytetu rozpatrywania spraw o wpis hipoteki względem innych spraw rozpatrywanych przez sądy wieczystoksięgowe, co w tego rodzaju sprawach doraźnie na pewno skutkowałoby przyspieszeniem biegu postępowań sądowych.

Konkluzje

Przeprowadzona analiza przedstawionego do zaopiniowania projektu ustawy o zmianie prawa bankowego prowadzi do negatywnej oceny tej nowelizacji. Mimo że zmierza ona do rozwiązania istotnego problemu dla kredytobiorców, to jednak w nieakceptowalny i nieprzemyślany sposób przez przeniesienie całości kosztów na drugą stronę umowy kredytowej. Tymczasem zasadniczą przyczyną problemu nie leży w postępowaniu banków, jak może sugerować projekt, lecz w długości postępowania przed sądami wieczystoksięgowymi. Właściwą drogą zatem dla osiągnięcia zamierzonego przez ustawodawcę celu byłoby usprawnianie przebiegu tego postępowania.

Uwagi zgłoszone przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego:

W związku z proponowanym w projekcie ustawy rozwiązaniem dotyczącym naliczonych przez bank opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej, NBP zwraca uwagę na następujące okoliczności. Pobieranie przez bank dodatkowej opłaty lub prowizji (podwyższającej oprocentowanie) do czasu dokonania wpisu do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągany na zakup

nieruchomości znajduje uzasadnienie ekonomiczne. W tym okresie kredyt nie jest bowiem zabezpieczony hipotecznie i z tego względu wiąże się z większym ryzykiem dla kredytodawcy. Do czasu dokonania wpisu hipoteki kredyt jest objęty wyższą wagą ryzyka na potrzeby kalkulacji regulacyjnych wymogów kapitałowych, co oznacza konieczność utrzymywania przez bank wyższego poziomu kapitału.

O ile, jak wskazano w uzasadnieniu do projektu, bardzo rzadkie są przypadki, w których wpis hipoteki zabezpieczającej kredyt nie zostanie skutecznie dokonany lub kredyt przestanie być spłacany przed dokonaniem wpisu, to nie zmienia to ww. bardziej konserwatywnego obciążenia kredytu wymogami kapitałowymi. Można również przypuszczać, że brak możliwości pokrycia tego ryzyka wyższym oprocentowaniem do czasu wpisu do hipoteki skłaniałby banki do podwyższenia oprocentowania kredytu przez cały okres trwania umowy, co nie byłoby korzystne dla konsumentów.

Od strony ekonomicznej można również zauważyć, że opłata lub prowizja do czasu dokonania wpisu do hipoteki ma charakter quasi ubezpieczenia. W związku z tym, należy zauważyć, że w działalności ubezpieczeniowej brak zmaterializowania się ryzyka nie oznacza, że ubezpieczyciel zwraca koszt polisy.

Należy również zwrócić uwagę, że projektowane rozwiązanie nie dotyczyłoby wszystkich podmiotów, które na mocy ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320), zwanej dalej „ustawą o kredycie hipotecznym”, mogą udzielać kredytów hipotecznych. Spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe co do zasady nie podlegają bowiem przepisom ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 2439 i 2447), co oznacza, że zaproponowany mechanizm zwrotu dodatkowej opłaty lub prowizji ich nie obejmuje. Tego rodzaju różnicowanie sytuacji klientów skoków i banków nie wydaje się uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, jeżeli w opinii projektodawcy pobieranie przez banki opłaty lub prowizji do momentu uzyskania wpisu jest nadmierne, poddajemy pod rozwagę alternatywne rozwiązanie, w ramach którego w ustawie o kredycie hipotecznym zostałby zdefiniowany maksymalny poziom takich opłat lub prowizji.

Natomiast, jeżeli w ocenie projektodawcy niezbędna jest regulacja przewidująca zwrot lub zaliczenie na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę dodatkowego kosztu kredytu (tj. dodatkowych opłat lub prowizji związanych z oczekiwaniem na wpis do

księgi wieczystej), to regulacja taka powinna polegać na zmianie ustawy o kredycie hipotecznym. NBP proponuje następujące brzmienie przepisu:

„Art. 1. W ustawie z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320) w art. 29 po ust. 5 dodaje się ust. 5a i 5b w brzmieniu:

„5a. W przypadku udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką, umowa o kredyt hipoteczny może określać dodatkowy koszt kredytu ponoszony przez konsumenta do czasu dokonania wpisu hipoteki.

5b. Dodatkowy koszt kredytu, o którym mowa w ust. 5a, podlega zwrotowi kredytobiorcy lub zaliczeniu na poczet spłaty kredytu po dokonaniu wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu, na warunkach określonych umową o kredyt hipoteczny.”.

Art. 2. Ustawa wchodzi w życie z dniem ...”.

Uwagi zgłoszone przez Rzecznika Finansowego:

Dodania w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2021 r. poz. 2439 i 2447) nowego przepisu, zgodnie z którym w przypadku naliczenia przez bank dodatkowej opłaty lub prowizji, związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego konsumentowi, ustanawianej na rzecz tego banku, po dokonaniu wpisu opłata lub prowizja podlega zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę.

Przepis ten – zgodnie z art. 2 projektowanej ustawy – miałby znajdować zastosowanie w odniesieniu do umów zawartych po dniu wejścia w życie projektowanej ustawy.

W założeniu projektodawców, proponowana zmiana ma zapobiec pobieraniu przez banki wygórowanych opłat w okresie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągany na zakup nieruchomości, wówczas gdy wniosek o wpis był zasadny.

W przedstawionej Ocenie Skutków Regulacji przedstawiono wyliczenia wskazujące, że w wyniku proponowanych przepisów pojedynczy kredytobiorca w zależności od długości oczekiwania na wpis do księgi może zaoszczędzić od ok. 500 zł do ponad 2000 zł.

W ocenie Rzecznika Finansowego proponowana zmiana jest w oczywisty sposób korzystna dla klientów podmiotów rynku finansowego. Rzecznik Finansowy podkreśla, że szczególnie obecnie, w sytuacji rosnących kosztów obsługi kredytu, konieczne jest zagwarantowanie, by kredytobiorcy nie byli obciążani dodatkowymi kosztami, zwłaszcza takimi, które służą zabezpieczeniu ryzyka, jakie ponosi Bank, a nie konsumenci. Jak bowiem trafnie wskazano w OSR, obecnie mimo że całkowite koszty ubezpieczenia pomostowego ponosi kredytobiorca, to ochroną objęty jest wyłącznie bank udzielający kredytu.

Rzecznik Finansowy wskazuje przy tym, że zaproponowane brzmienie przepisu może wywoływać pewne wątpliwości interpretacyjne. W projektowanym przepisie wskazano bowiem, że po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej opłata lub prowizja podlega zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę. Z treści przepisu nie wynika jednoznacznie kto decyduje o tym, którą z dwóch wskazanych opcji w wyżej przywołanej alternatywie łącznej należy zastosować. Ustawodawca poprzez sformułowanie alternatywy łącznej pozostawił pewien zakres swobody decyzyjnej, nie wskazując przy tym, kto z tej swobody decyzyjnej może skorzystać (tzn. nie wskazano czy to Bank, czy kredytobiorca decyduje o sposobie przeznaczenia pobranej opłaty lub prowizji po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej). Wyżej zasygnalizowana kwestia wymaga wyjaśnienia na etapie dalszych prac legislacyjnych.

- 2. Organ wnioskujący skierował projekt rozporządzenia do konsultacji publicznych, których zakresu działania dotyczył projekt:** Związkowi Banków Polskich, Krajowej Izbie Gospodarczej, Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych „Lewiatan”, Polskiej Radzie Biznesu, Biuru Informacji Kredytowej, Fundacji im. Stefana Batorego, Fundacji na Rzecz Bezpiecznego Obrotu Prawnego, Konfederacji Lewiatan, Pracodawcom Rzeczypospolitej Polskiej, Związkowi Pracodawców Business Centre Club, Związkowi Przedsiębiorców i Pracodawców, Federacji Przedsiębiorców Polskich, Kongresowi Polskiego Biznesu, Krajowe Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo-Kredytowej, Związkowi Przedsiębiorstw Finansowych w Polsce, Krajowemu Związkowi Banków Spółdzielczych, Stowarzyszeniu Konsumentów Polskich, Federacji Konsumentów, Polskiemu Towarzystwu Gospodarczemu.

Stanowisko do projektu przedstawił: Związek Banków Polskich.

Sektor bankowy zwrócił się do Ministra Sprawiedliwości z prośbą o rezygnację z wprowadzenia w/w zmiany, mając na względzie argumenty przedstawione w niniejszym piśmie. Jednocześnie pragnę podkreślić, że dostrzegając potrzebę spoczywającą u podstaw

podjętych w Ministerstwie prac w obszarze czasu oczekiwania na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt na zakup nieruchomości, sektor bankowy jest otwarty na współpracę i wypracowanie rozwiązań uwzględniających złożoność przedmiotowej problematyki.

Zaproponowana przez Ministerstwo Sprawiedliwości redakcja przepisu art. 110a Prawa bankowego nie zmieni sytuacji kredytobiorców - banki i tak będą zmuszone szacować w cenie kredytu ryzyko związane z brakiem wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych. Bank ustalając bowiem wartość, o jaką podwyższona zostaje marża bierze przede wszystkim pod uwagę wyższy koszt kapitału przypisany do kredytu niezabezpieczonego hipotecznie na nieruchomości mieszkalnej. Zgodnie z obowiązującymi zasadami w zakresie stosowania wag ryzyka do oceny wymagań kapitałowych, wynikającymi z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych oraz zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz. U. U E. L.2013.176.1), ekspozycji detalicznej efektywnie zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości mieszkalnej przypisuje się wagę ryzyka 35%, natomiast dla ekspozycji lub jej części nie spełniających kryterium efektywnego ustanowienia zabezpieczenia ma zastosowanie wyższa waga ryzyka tj. 75% mająca wpływ na wyższe wymogi kapitałowe banku.

Wskazano, że dodatkowymi czynnikami mającymi wpływ na wysokość marży są takie elementy jak:

- koszty strat kredytowych wyższych niż dla kredytów zabezpieczonych z wpisem w księdze wieczystej. Różnica odzysku na kredytach hipotecznych i wysoko kwotowych kredytów niezabezpieczonych sięga 20%,
- koszty odzysku należności pomimo braku zabezpieczenia na nieruchomości, w których uwzględnione są min. koszty osobowe, utrzymania i rozwoju komponentów IT,
- koszty monitoringu procesu ustanawiania zabezpieczenia hipotecznego, w których są uwzględnione min. koszty osobowe oraz utrzymania i rozwoju komponentów IT.

Podwyższenie marży zabezpiecza ryzyko kredytowe banków związane z wypłatą kredytu przed wpisem hipoteki zabezpieczającej kredyt do KW. Całkowite ograniczenie tego typu zabezpieczenia, gdyby interpretacja tego przepisu oznaczała konieczność zwrotu wszystkich pobranych opłat, prowizji, czy podwyższonych marż (również tych dotyczących okresu przed wpisem), mogłoby ograniczyć skłonność banków do uruchamiania kredytów

przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej. Byłoby to działanie na niekorzyść klienta i wbrew oczekiwaniom rynku.

Banki mają ograniczone możliwości w inny sposób zabezpieczyć ryzyko kredytowe związane z wypłatą kredytu przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej. Na przykład pobieranie weksli in blanco zabezpieczających nie jest preferowanym przez banki sposobem zabezpieczenia tego ryzyka. W przeszłości stosowana była przez niektóre banki praktyka ubezpieczania kredytobiorców do czasu wpisu hipoteki do księgi wieczystej, jednakże odstąpiono od niej m.in. z uwagi na problemy operacyjne związane z udziałem w relacji prawnej trzech przedmiotów (bank – ubezpieczyciel – klient). Przy ubezpieczeniu trudności wiązały się także z pobieraniem równowartości składek ubezpieczeniowych w sytuacji gdy trzeba było przedłużyć ubezpieczenie na kolejny okres ubezpieczeniowy, a także gdy po wpisie hipoteki do KW trzeba było zwracać kredytobiorcy część równowartości składki ubezpieczeniowej proporcjonalnie do okresu korzystania z ubezpieczenia.

W kontekście dopuszczalności stosowania przez banki podwyższonego oprocentowania warto także wskazać, że do rejestru klauzul niedozwolonych wpisana została klauzula nr 1740, w brzmieniu:

„1. Do czasu przedłożenia odpisu z KW nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia zawierającej prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku na pierwszym miejscu i niezawierającego obciążeń, które nie zostały zaakceptowane przez Bank, oprocentowanie podwyższone jest:

a) w przypadku braku księgi wieczystej lub wypłaty kredytu/I transzy kredytu przed uzyskaniem przez Kredytobiorcę tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki o 2 punkty procentowe,

b) w przypadku gdy założona jest księga wieczysta nieruchomości o 1 punkt procentowy.

2. Podwyższone oprocentowanie zostanie zniesione z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1.

3. Bank może odmówić zniesienia podwyższonego oprocentowania, o którym mowa w ust. 1, jeżeli Kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu.".

W przywołanej sprawie Prezes UOKiK nie zakwestionował samego uprawnienia banku do stosowania podwyższonego oprocentowania, lecz upatrywał naruszenia praw konsumenta w warunkach jego obniżenia tj.:

– w przyznaniu bankowi uprawnienia do odmowy zniesienia podwyższonego oprocentowania, po ustaniu ryzyka, w związku z którym oprocentowanie to na kredytobiorcę zostało nałożone (tj. brak zabezpieczenia hipotecznego kredytu), w przypadku, gdy kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu,

– pobieraniu przez bank podwyższonego oprocentowania, po ustaniu ryzyka, z związku z którym oprocentowanie to na kredytobiorcę zostało nałożone (tj. brak zabezpieczenia hipotecznego kredytu), w sytuacji, gdy kredytobiorca dokonał wpisu na rzecz banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

Poniesione powyżej okoliczności zostały dawno usunięte w praktyce bankowej. Innymi słowy, z powyższej klauzuli wynika (m.in.), że bank może pobierać podwyższone oprocentowanie do czasu prawomocnego wpisu hipoteki do księgi wieczystej, jednakże nie może uzależniać okresu obowiązywania tego podwyższonego oprocentowania do czasu przedłożenia przez kredytobiorcę w banku odpisu z księgi wieczystej zawierającego prawomocny wpis hipoteki, jak też zniesienia tego oprocentowania dopiero z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez bank odpisu z księgi wieczystej potwierdzającego wpis hipoteki.

W związku z powyższym z całą mocą podkreślamy apel środowiska bankowego o zaprzestanie prac nad art. 110a Prawa bankowego, ponieważ jego uchwalenie przyniesie odwrotny od zamierzonego skutek.

Zasadniczy problem, który legł u podstaw przedmiotowej inicjatywy wynika z okresu oczekiwania na wpis do księgi wieczystej od momentu złożenia wniosku, który jest na tyle długi, że uniemożliwia w praktyce wstrzymanie uruchomienia kredytu do czasu tego wpisu. To nie z winy banku kredytobiorcy ponoszą koszty związane z brakiem zabezpieczenia przez długi okres czasu, a z powodu zatorów i niewydolności wydziałów wieczystoksięgowych. Wprowadzenie zatem obowiązku zwrotu opłat stanowiłoby przerzuceniem na banki kosztów związanych z wydłużonym procesem rozpoznawania wniosków wieczystoksięgowych, na które banki nie mają wpływu. Rozwiązanie problemu powinno skoncentrować się na przepisach dotyczących procedowania wniosków o wpis

hipoteki oraz kwestiach organizacyjnych związanych z funkcjonowaniem wydziałów wieczystoksięgowych w sądach.

Ryzyko braku wpisów hipotek na rzecz banków jest relatywnie niskie dzięki działaniom podejmowanym przez banki, które badają stan prawny nieruchomości często przyjmując na siebie ciężar sporządzenia i złożenia wniosku do sądu wieczystoksięgowego. Jednakże nie można tracić z pola widzenia, że bank w każdym jednostkowym przypadku ponosi to ryzyko. Złożenie wniosku do sądu o wpis nie daje gwarancji, że hipoteka zostanie ustanowiona (klient może wniosek wycofać/ wniosek może zostać oddalony itp.). Odebranie bankom możliwości zabezpieczenia przyjmowanego przez nie ryzyka uruchomienia kredytu przed ustanowieniem zabezpieczenia może doprowadzić do obniżenia jakości portfela banków, ograniczenia sprzedaży.

Profesjonalizm banków nie powinien więc być wykorzystywany przeciwko nim samym, w sytuacji gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami udzielenie kredytu co do zasady uzależnione jest od istnienia odpowiedniego zabezpieczenia, które w przypadku wypłacenia kredytu w oczekiwaniu na wpis hipoteki formalnie nie istnieje. W tym aspekcie zasadniczy obszar zmian powinien dotyczyć regulacji związanych z wyceną ryzyka banku w okresie przed ustanowieniem zabezpieczenia kredytu.

W ocenie sektora bankowego, dane o braku ustanowienia zabezpieczenia powinny wynikać z danych przekazanych przez sektor bankowy. Banki prowadząc monitoring stanowienia zabezpieczeń mają największą wiedzę w zakresie braku możliwości ustanawiania zabezpieczenia. Niestety, pomimo dołożenia należytej staranności w ocenie nieruchomości, nie są odosobnione przypadki, gdy inwestycje, w których były nabywane kredytowane lokale, które miały być przedmiotem zabezpieczenia, nigdy nie powstały z uwagi na upadłość dewelopera. W takich przypadkach zastosowanie marży pomostowej stanowi jedyne zabezpieczenie kredytu.

Mając na uwadze powyższe, wprowadzenie obowiązku zwrotu kredytobiorcom opłaty za ryzyko związane z wypłaconym przez bank kredytem w okresie braku ustanowienia zabezpieczenia tego kredytu stanowiłoby swoistą karę wobec banków za wypełnianie obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa depozytów swoich klientów.

Powyższe może doprowadzić do sytuacji, w której w celu rekompensaty za ponoszone przez bank ryzyko alternatywa dla podwyższonego kosztu kredytu do chwili uzyskania wpisu w KW, mógłby stać się warunek ustanowienia zabezpieczenia

hipotecznego przed wypłata kredytu, co ma miejsce w niektórych państwach członkowskich, ale co byłoby w praktyce dalece niesatysfakcjonującym dla klientów rozwiązaniem. Należy mieć bowiem na względzie, iż znaczny odsetek kredytów jest udzielany osobom, które nie posiadają innych nieruchomości mogących stanowić zabezpieczenie kredytu.

W konkluzji sektor bankowy wniósł o zaprzestanie prac legislacyjnych nad projektem ustawy w całości, ewentualnie o uwzględnienie uwag i postulatów przedstawionych w niniejszym piśmie.

Stanowisko do projektu przedstawił: Krajowy Związek Banków Spółdzielczych

Krajowy Związek Banków Spółdzielczych (KZBS) w imieniu sektora bankowości spółdzielczej przedstawia poniższe uwagi do Projektu i zwraca się z uprzejmą prośbą o ich uwzględnienie w trakcie dalszych prac nad Projektem.

Uwagi ogólne

Przede wszystkim wskazać należy, że proponowana w Projekcie zmiana rodzi negatywne skutki zarówno dla banków, jak i dla kredytobiorców.

W praktyce bankowej po zawarciu umowy kredytowej, w której zabezpieczeniem wierzytelności kredytowej jest m. in. hipoteka na nieruchomości, bank wypłaca kwotę kredytu kredytobiorcy po złożeniu w sądzie i opłaceniu wniosku o ustanowienie hipoteki na rzecz banku (a więc jeszcze przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej).

W okresie od wypłaty kredytu i złożenia w sądzie wniosku o ustanowienie hipoteki aż do uprawomocnienia się wpisu, trwającym od kilku tygodni do kilku miesięcy, po stronie banku występuje znaczne ryzyko, że wierzytelność kredytowa nie zostanie zabezpieczona hipoteką. W szczególności dokonany wpis może zostać zaskarżony przez kredytobiorcę lub osoby, które wyraziły zgodę na obciążenie ich nieruchomości hipoteką na rzecz banku na zabezpieczenie wierzytelności kredytowej, czego konsekwencją może być wydłużenie terminu na uprawomocnienie się wpisu hipoteki nawet o kilka lat.

Jednocześnie brak zabezpieczenia hipotecznego uniemożliwia bankowi dokonywania pomniejszenia rezerw na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 16.12.2008r. w sprawie tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków, co w sposób istotny wpływa na wyniki banku, a zwłaszcza na utrzymywanie parametrów wymaganych przez nadzór bankowy.

Dodatkowe opłaty lub prowizje sprawiają, że w interesie kredytobiorcy, który otrzymał już wypłatę kredytu, jest jak najszybsze uprawomocnienie się wpisu hipoteki, zatem nie ma on interesu w jego zaskarżaniu. To olbrzymie ryzyko banku, związane z brakiem prawomocnego wpisu hipoteki, zgodną wolą stron umowy kredytowej jest rekompensowane w postaci pobieranych opłat, prowizji lub podwyższonego oprocentowania.

Rozwiązania stosowane w obecnej praktyce są korzystne również dla kredytobiorcy, który co prawda ponosi dodatkowe koszty do czasu wpisu hipoteki, ale jednocześnie dysponuje już, niezwłocznie po zawarciu umowy kredytowej i złożeniu wniosku do sądu o ustanowienie hipoteki, środkami z udzielonego przez bank kredytu.

Ponadto bank udzielając kredytu ponosi także, do czasu wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych, koszty ubezpieczenia wynikające z braku zabezpieczenia hipotecznego. Projektowana zmiana doprowadzi do takiego stanu faktycznego, w którym bank będzie ponosił koszt składki ubezpieczeniowej w związku z zawartym przez siebie ubezpieczeniem a jednocześnie będzie musiał składkę naliczoną konsumentowi zwrócić mimo, iż ryzyko związane jest bezpośrednio z samym kredytobiorcą. Zatem całkowity koszt związany z brakiem zabezpieczenia hipotecznego udzielonego i postawionego do dyspozycji klienta kredytu będzie ponoszony wyłącznie przez banki.

Projektowana zmiana ustawy Prawa bankowego, polegająca na dodaniu art. 110a, który nakazuje bankowi udzielającemu kredytu konsumentowi zwrot opłaty lub prowizji pobranych w związku z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej, zabezpieczającej spłatę kredytu, spowoduje że:

1) bank nie otrzyma rekompensaty za ryzyko związane z przejściowym brakiem zabezpieczenia kredytu od dnia złożenia wniosku o ustanowienie hipoteki do jej prawomocnego wpisu,

2) bank w związku z brakiem rekompensaty za dodatkowe ryzyko może wstrzymać wypłatę kredytu do czasu uprawomocnienia się wpisu hipoteki zabezpieczającej wiarygodność kredytową, co znacznie wydłuży czas uzyskiwania kredytu przez konsumenta.

Biorąc pod uwagę negatywne skutki Projektu zarówno dla konsumentów jak i sektora bankowego KZBS wnosi o odstąpieniu od dalszych prac legislacyjnych nad Projektem.

Niezależnie od powyższego stanowiska KZBS zgłasza następujące uwagi odnośnie projektowanego postanowienia art. 110 a ustawy – Prawo bankowe.

Uwagi szczegółowe:

1. Projektowany przepis zakłada, że bank będzie zobowiązany do zwrotu klientowi opłat lub prowizji albo do ich zaliczenia na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę, jednak nie precyzuje do kogo należy decyzja w tym zakresie. W opinii KZBS zasadne jest, aby to bank podejmował decyzję w sprawie zwrotu albo zaliczenia prowizji lub opłat na poczet innych należności klienta.

2. Projektowany przepis nie precyzuje w jakim terminie nastąpić ma zwrot albo zaliczenie prowizji lub opłat na poczet innych należności klienta. Zdaniem KZBS kwestie te mogą być uregulowane w umowie kredytowej.

W związku z powyższym, jeżeli Projekt będzie dalej procedowany, KZBS proponuje dodać w projektowanym art. 110 a ustawy Prawo bankowe ust. 2 w następującym brzmieniu:

„ust. 2. Decyzję w sprawie zwrotu konsumentowi dodatkowej opłaty lub prowizji, związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu albo w sprawie ich zaliczenia na poczet innych należności obciążających podejmuje bank, na zasadach określonych w umowie kredytowej. ”

Przekładając powyższe uwagi, Krajowy Związek Banków Spółdzielczych zwraca się z uprzejmą prośbą o ich uwzględnienie w dalszym etapie prac nad przedmiotowym Projektem.

Stanowisko do projektu przedstawił: Polski Związek Firm Deweloperskich

Polski Związek Firm Deweloperskich z zadowoleniem przyjął informację o pracach nad zmianami w funkcjonowaniu sądów wieczysto księgowych.

Okres oczekiwania na wpis w księdze wieczystej hipoteki ustanawianej na rzecz banku wynosi dziś w dużych miastach nawet kilkanaście miesięcy, co też potwierdzają zbieranie przez nas w trybie dostępu do informacji publicznej, dane z sądów wieczystoksięgowych w całej Polsce. Dla przykładu do pisma dołączamy odpowiedź z sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa. W 2017 r. wpłynęło do niego 231 568 spraw (ilość referendarz w tym czasie wynosiła 62), a średni czas rozpoznania sprawy mieścił się 1,5 miesiąca. W 2020 r. do tego samego sądu wpłynęło niewiele więcej spraw, bo 241 815 (liczba referendarzy była dwukrotnie większa, bo wynosiła 131), ale średni czas

rozpoznawania spraw wyniósł już 8 miesięcy, czyli 5 razy więcej niż 3 lata wcześniej, i to przy podwojonej liczbie referendarzy.

Jest to sytuacja niepożądana z punktu widzenia nabywców, posiłkujących się przy zakupie lokali mieszkalnych kredytem hipotecznym. Do czasu dokonania zabezpieczenia na rzecz banku w księdze wieczystej zobligowani są bowiem do uiszczania opłat z tytułu tzw. ubezpieczeń pomostowych.

Szacunki Polskiego Związku Firm Deweloperskich pokazują, że w samym tylko 2020 roku konsumenci z tytułu opłat na ubezpieczenie pomostowe wydali łącznie 360 mln zł.

Tym niemniej należy zauważyć, że proponowane przez resort sprawiedliwości zmiany w prawie bankowym zakładające, że instytucje finansowe mają - po skutecznie dokonanym wpisie hipoteki - zwracać konsumentowi kwotę pobraną z tytułu ubezpieczeń pomostowych, mogą okazać się przeciw skuteczne. Zgodnie z art. 69 ust. 2 pkt 6 prawa bankowego umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności sposób zabezpieczenia spłaty kredytu. Jest więc oczywistym, że banki zobligowane do zwracania, czy też zaliczania kwot pobranych z tytułu ubezpieczenia pomostowego, będą sobie w inny sposób rekompensowały ryzyko w postaci braku wpisu w księdze wieczystej. To zaś - w dobie rosnących stóp procentowych - dodatkowo podroży koszt udzielenia kredytów. Należy podkreślić, że ubezpieczenie pomostowe nie jest dla banku dodatkowym źródłem dochodu. Bank tym instrumentem zabezpiecza swoje ryzyko występujące w okresie, między przelaniem środków na zakup kredytowanej nieruchomości, a dokonaniem wpisu swego roszczenia do hipoteki.

Zaproponowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości rozwiązanie zawarte w projekcie nowelizacji prawa bankowego zakładające zwrot/zaliczenie pobranych kwot z tytułu ubezpieczenia pomostowego po skutecznym dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, można przyrównać do sytuacji, gdy osoba wykupująca ubezpieczenie AC po okresie na jaki zostało zawarte żąda zwrotu wpłaconych środków, z uwagi na brak kolizji. Istotą ubezpieczeń jest zaś ich bezzwrotny i gwarancyjny charakter, natomiast opłata z tytułu ubezpieczenia pomostowego jest ceną (zapłatą) za podejmowane przez podmiot udzielający pożyczki ryzyko.

Dodatkowo należy wskazać, że wprowadzenie instytucji zwrotu pobranych kwot tytułem ubezpieczenia pomostowego nie rozwiąże źródła problemu -związanego z czasem

oczekiwania na wpis w sądach wieczystoksięgowych, którego obserwujemy stale postępującą przewlekłość. Dlatego też w ocenie PZFD należałoby zintensyfikować prace nad projektem ustawy o zmianie ustawy - Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw, którego założenia pojawiły się w wykazie prac legislacyjnych rządu 14 kwietnia 2022 roku (UD383).

W projekcie tym proponuje się, aby notariusze mogli dokonywać wpisów w księgach wieczystych, które wiązałyby się z zakładaniem nowych ksiąg wieczystych poprzez wyodrębnienie nieruchomości lokalowej z zabudowanej nieruchomości gruntowej, gdy zbywcą jest przedsiębiorca oraz uprawnieni byli do dokonywania wpisu hipoteki. Przyznanie rejentom - jako przedstawicielom zawodu zaufania publicznego - nowych kompetencji mogłoby w istotny sposób rozładować zatory, jakie istnieją w wydziałach wieczystoksięgowych.

Oczywiście niezbędna jest przy tym wprowadzenie mechanizmów gwarantujących pełne bezpieczeństwo prawne i techniczne dokonywania takich wpisów, jak również prawo do ich podważania w sytuacji, kiedy zostały dokonane w sposób nieuprawniony, bezpodstawny lub prowadzący do niezgodności między treścią księgi wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

II. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

Projekt rozporządzenia nie wymagał zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji ani uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

III. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) oraz § 52 Regulaminu pracy Rady Ministrów, projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji

Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Nikt nie zgłosił zainteresowania projektem w trybie ww. ustawy.

IV. Inne

W związku z opublikowaniem projektu na BIP RCL **stanowisko do projektu ustawy wpłynęło od jednej osoby fizycznej:**

Uwaga do art. 2 przewidująca zmianę jego treści poprzez dodanie zdania drugiego o następującej treści: „Przepis wprowadzony w art. 1 niniejszej ustawy ma zastosowanie do umowy zawartej przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w przypadku gdy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie doszło do wpisu hipoteki do księgi wieczystej z wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy albo w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy a wpis na podstawie takiego wniosku nastąpił po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Uzasadnienie uwagi: Kształt przepisu przejściowego nie obejmuje znacznej grupy kredytobiorców, którzy zawarli umowę (niejednokrotnie nawet ponad 12 miesięcy temu) i do dziś ponoszą koszty podwyższonej marży banku z powodu oczekiwania na wpis hipoteki do księgi wieczystej. Ta liczna grupa częściowo ujęta w ocenie skutków regulacji, znajduje się w szczególnie złym położeniu z uwagi na dynamikę wzrostu stop procentowych i wynikający z niej nominalny wzrost comiesięcznych rat. Wydaje się wręcz, że grupa ta znajduje się w znacznie gorszym położeniu niż osoby, które zdecydowały się na zaciągnięcie kredytu hipotecznego po dniu wejścia w życie przedmiotowego projektu. Dlatego projekt ten powinien objąć zakresem swojej regulacji w szczególności osoby oczekujące na wpis w dniu wejścia w życie ustawy.

Proponowana ingerencja w stosunek zobowiązaniowy stron wynikający z już zawartej umowy jest uzasadniony z uwagi na ochronę słusznego interesu konsumenta i pozorne uzasadnienie dla podwyższania marży banku z uwagi na rzekome ryzyko związanie z oczekiwaniem na ustanowienie hipoteki.

Ponadto rozważyć należy uzupełnienie projektu o przepis zakazujący bankom stosowanie innych opłat, marż czy prowizji, które stanowiłyby substytut części oprocentowania podlegającego zwrotowi.

V. Stanowisko Ministerstwa Sprawiedliwości

Projekt ustawy co do zasady uwzględnia zgłoszone uwagi.

Celem projektowanej ustawy jest wprowadzenie regulacji, która zapobiegnie pobieraniu przez banki wygórowanych opłat w okresie oczekiwania na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągany na zakup nieruchomości, wówczas gdy wniosek o wpis był zasadny. Cel ten ma być zrealizowany przez wprowadzenie zasady, że w przypadku naliczenia przez bank dodatkowej opłaty lub prowizji, związanych z oczekiwaniem na wpis do księgi wieczystej hipoteki zabezpieczającej spłatę udzielonego kredytu, ustanawianej na rzecz tego banku, po dokonaniu wpisu opłata lub prowizja podlega zwrotowi lub zaliczeniu na poczet innych należności obciążających kredytobiorcę. Stąd też zaproponowano zmiany w ustawie z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320).

W OSR został określony mechanizm sprawiedliwościowy, który nie naruszając interesów finansowych banków przywraca jednocześnie równowagę między bankiem i jego klientem. W piśmie Związku Banków Polskich nie odniesiono się w żaden sposób do faktu, że nie istnieje jakakolwiek ujednolicona i uzasadniona praktyka co do wysokości opłat, co obrazuje zestawienie przedstawione w OSR (dane dotyczące kredytów hipotecznych udzielonych w III kwartale 2021 r.). Propozycja przedstawiona w projekcie nie dotyczy również problemu płynności finansowej i rezerw banku.

Projektodawca nie podziela opinii, że sposób zrealizowania założonego celu ustawy „nie wydaje się możliwy do zaakceptowania”. Projekt ustawy nie będzie w całości obciążał banku kosztami ubezpieczenia ryzyka niespłacenia kredytu przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej. Ponadto projekt ustawy nie nakłada na banki dodatkowych kosztów związanych z ubezpieczeniem ryzyka niespłacenia kredytu przed wpisem hipoteki do księgi wieczystej.

Podkreślenia wymaga, że od 2014 r. nie ma przypadków zawierania z kredytodawcą dodatkowych umów ubezpieczenia pomostowego. Opłaty lub prowizje do czasu dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej mają jedynie charakter *quasi* ubezpieczenia – są realizowane zazwyczaj poprzez podniesienie marży.

Nie sposób zgodzić się, że proponowany projekt w nieakceptowalny i nieprzemysłany sposób przenosi całość kosztów na bank. Powyższy pogląd jest błędny, nie znajduje ponadto jakiegokolwiek, przede wszystkim zaś ekonomicznego, oparcia w wydanej opinii do przedmiotowego projektu przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego. Jednym z głównych

obszarów działalności Narodowego Banku Polskiego jest działanie na rzecz stabilności krajowego systemu finansowego oraz kształtowania warunków niezbędnych do rozwoju systemu bankowego. Prezes Narodowego Banku Polskiego zaproponował brzmienie przepisu, które zostało uwzględnione w nowym kontekście systemowego ujęcia zmiany.

Podkreślić należy, że projekt ustawy nie zagrozi utrzymaniu stabilności sektora bankowego i nie będzie stanowił zagrożenia dla jego rozwoju.

Ponadto, opinia, że alternatywne drogi do osiągnięcia zakładanego celu, jest również nietrafna. Uwaga, że „można rozważyć czasowe istotne zwiększenie liczby asesorów i sędziów pracujących w sądach wieczystoksięgowych” jest bezzasadna. W wydziałach ksiąg wieczystych sądów rejonowych orzekają jedynie referendarze sądowi, którzy sprawują również funkcje przewodniczących wydziałów. Powrót sędziów i asesorów do tych wydziałów jest całkowicie bezzasadny, a ponadto wiązałby się ze znacznymi wydatkami budżetowymi. Projekt ustawy nie zakłada natomiast jakichkolwiek wydatków po stronie Skarbu Państwa czy też jednostek samorządu terytorialnego.

Należy również wskazać, że propozycja, aby projektowana ustawa miała zastosowanie do umów kredytowych zawartych przed jej wejściem w życie – z uwagi na zasadę niedziałania prawa wstecz – nie zasługuje na uwzględnienie. Przedstawione argumenty nie usprawiedliwiają odstępstwa od wskazanej zasady.