

# USTAWA O LISTACH ZASTAWNYCH I BANKACH HIPOTECZNYCH

Komentarz

Łukasz Buczek, Arkadiusz Famirski, Małgorzata Gryber  
Marcin Olszak, Jan Szczygieł, Mariusz Wojtacha

---

---

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

# USTAWA O LISTACH ZASTAWNYCH I BANKACH HIPOTECZNYCH

## Komentarz

Łukasz Buczek, Arkadiusz Famirski, Małgorzata Gryber  
Marcin Olszak, Jan Szczygieł, Mariusz Wojtacha

---

---

**KOMENTARZE PRAKTYCZNE**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 czerwca 2024 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Patrycja Zawadzka

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Kinga Zajęc

Opracowanie redakcyjne

Trzy kropki Joanna Maź

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Autorzy poszczególnych komentarzy:

Łukasz Buczek – art. 2 pkt 1, 2, 4, 6, art. 2a–3, 5, 7d, 9–11, 19, 20a, 21a, 26

Arkadiusz Famirski – art. 5a, 6, 7a, 18a

Małgorzata Gryber – art. 12a, 16, 20, 21, 23, 33d, 37

Marcin Olszak – art. 2 pkt 3, art. 11a, 12, 13–15a, 17, 18, 22, 27, art. 28 pkt 1, 2,  
art. 29, 30, 31–33

Marcin Olszak, Jan Szczygieł – art. 1

Jan Szczygieł – art. 4, 8, 24, 25, art. 28 pkt 3, art. 30a, 33a–33c, 33e–34

Jan Szczygieł, Mariusz Wojtacha – art. 2 pkt 5

Mariusz Wojtacha – art. 7b, 7c

  
prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluger.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluger.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## WSTĘP

Oddajemy do rąk czytelników najbardziej aktualny na polskim rynku wydawniczym komentarz do ustawy z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, a także przepisów wykonawczych do tego aktu prawnego. W swej systematyce komentowana ustawa określa szczegółowe zasady emisji, zbywania, nabywania, wykupu i zabezpieczenia listów zastawnych oraz zasady tworzenia, organizacji i działalności banków hipotecznych oraz szczególnego nadzoru nad nimi.

Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych reguluje materię, która ma zasadnicze znaczenie dla funkcjonowania i organizacji banków hipotecznych oraz instytucji listów zastawnych. Autorzy ukazują powstanie i ewolucję listów zastawnych i banków hipotecznych, a także prezentują rozwój historyczny obu instytucji. Na tle poczynionych rozważań przedstawiają również szczegółową genezę komentowanej ustawy. Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych w ciągu ostatnich lat podlegała kolejnym nowelizacjom, które zostały całościowo omówione w komentarzu do art. 1 oraz w odniesieniu do poszczególnych przepisów komentowanej ustawy. Nowelizacje te łącznie powodują, iż pierwotny kształt komentowanej ustawy został znacząco rozbudowany. Zarówno ustawa w obecnym brzmieniu, jak i niniejszy komentarz do niej uwzględniają nie tylko zmiany w funkcjonowaniu instytucji listów zastawnych i banków hipotecznych, lecz także wpływ prawa unijnego na omawianą materię, zwłaszcza w kontekście nowelizacji wprowadzonej ustawą z 7.04.2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych

i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw<sup>1</sup>, która implementowała do polskiego porządku prawnego dyrektywę 2019/2162/UE, a zarazem uzupełniała wdrożenie dyrektywy BRRD.

Komentarz stanowi opracowanie zbiorowe sześciorga autorów, zarówno praktyków, jak i teoretyków prawa, posiadających wysoką legitymację merytoryczną uprawniającą do komentowania przepisów tej ustawy. Autorzy są prawnikami, radcami prawnymi, pracownikami naukowymi, a przy tym autorami lub współautorami publikacji z różnych dziedzin prawa (monografie, komentarze, artykułów, glos), także z zakresu prawa bankowego, jak również zajmują się działalnością popularyzatorską i naukową. Wśród autorów są osoby, które uczestniczyły i uczestniczą w pracach nad aktami prawnymi o kluczowym znaczeniu dla funkcjonowania rynku finansowego w Polsce, w tym w procesie tworzenia i kolejnych zmian komentowanej ustawy oraz przepisów wykonawczych do niej, a także rekomendacji organu nadzoru bankowego, od dnia jej wejścia w życie do polskiego porządku prawnego.

Celem prezentowanej publikacji jest wszechstronna i profesjonalna analiza każdego z przepisów omawianej ustawy. Autorzy przedstawiają w objaśnieniach do poszczególnych przepisów orzecznictwo sądowe oraz stanowisko i dorobek doktryny, uwzględniając dotychczasowe publikacje (wcześniejsze komentarze do omawianej ustawy, *System Prawa Prywatnego*, monografie, artykuły i glosy, w tym liczne opracowania zagraniczne).

Wydawnictwo i autorzy wyrażają przekonanie, że komentarz będzie stanowił cenną pomoc przede wszystkim dla adwokatów, radców prawnych, pracowników organów nadzoru, pracowników departamentów prawnych banków, a także przedstawicieli nauki oraz wszystkich zainteresowanych prawnymi aspektami funkcjonowania rynku finansowego.

---

<sup>1</sup> Ustawa z 7.04.2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 872 ze zm.).

Komentarz uwzględnia stan prawny obowiązujący w dniu 1.06.2024 r.

Warszawa, 1.06.2024 r.

*Autorzy*

# USTAWA

z dnia 29 sierpnia 1997 r.

## **o listach zastawnych i bankach hipotecznych**

(Dz.U. z 2023 r. poz. 110)

# DZIAŁ I

## Przepisy ogólne

### Art. 1. [Przedmiot regulacji]

Ustawa określa:

- 1) zasady emisji, zbywania, nabywania, wykupu i zabezpieczenia listów zastawnych oraz
- 2) zasady tworzenia, organizacji, działalności i szczególnego nadzoru nad bankami hipotecznymi.

---

#### Spis treści

---

1. Uwagi wprowadzające: geneza i ewolucja listów zastawnych i banków hipotecznych .....	24
1.1. Rozwój historyczny instytucji listu zastawnego i banku hipotecznego .....	24
1.2. Rozwój instytucji listu zastawnego i banku hipotecznego w Polsce okresu XX-lecia międzywojennego .....	28
1.3. Geneza ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz przyjęcia w niej zasady specjalizacji banków hipotecznych .....	31
2. Nowelizacje ustawy .....	35



3. Zasada specjalizacji polskiego banku hipotecznego .....	37
4. Zakres przedmiotowy ustawy .....	38
5. Charakter przepisów ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych .....	39

## 1. Uwagi wprowadzające: geneza i ewolucja listów zastawnych i banków hipotecznych

### 1.1. Rozwój historyczny instytucji listu zastawnego i banku hipotecznego

1. Ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych obowiązuje od 1.01.1998 r. Rodowodu banków hipotecznych i listów zastawnych można się jednak doszukiwać już w greckiej hipotece, włoskich listach dłużnych i niderlandzkich listach kolonialnych. Zasadnicze znaczenie miały jednak wydarzenia, które miały miejsce na terytoriach dzisiejszej Polski, Francji i Niemiec<sup>1</sup>.
2. Zniszczenia, jakie przyniosły tzw. wojny śląskie (1740–1742, 1744–1745), a zwłaszcza trzecia z nich, zwana siedmioletnią (1756–1763), zrodziły potrzebę stworzenia efektywnego systemu kredytowania odbudowy śląskiej gospodarki rolnej. Dlatego też 27.08.1767 r. Fryderyk II wydał tzw. Cabinet-Order, na podstawie którego 5.07.1770 r. powstało, według koncepcji pruskiego ministra sprawiedliwości Johanna von Carmera<sup>2</sup>, w oparciu o odpowiedni regulamin, Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie (niem. Schlesische Land-

<sup>1</sup> O.M. Stöcker, *Die Hypothekenbanken und der Pfandbrief in den mitteleuropäischen Reformländern. Gesetzliche Bestimmungen und erste praktische Erfahrungen in Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Polen*, Frankfurt am Main 1998, s. 2; R.W. Kaszubski, M. Olszak, *Bank hipoteczny. Zagadnienia prawne*, Warszawa 2000, s. 15.

<sup>2</sup> M. Wąsowicz, *Instytucje kredytu długoterminowego na ziemiach polskich: rozwiązania rodzime, czy recepcja obcych wzorów?* [w:] *Wielokulturowość polskiego pogranicza. Ludzie – idee – prawo*, red. A. Lityński, P. Fiedorczyk, Białystok 2003, s. 96–97.

schaft) z główną siedzibą we Wrocławiu<sup>3</sup>. Składało się ono z 7 funkcjonujących w poszczególnych księstwach śląskich towarzystw, które posiadały własną osobowość prawną i działały na podstawie zróżnicowanych zasad, np. wyceny gruntów. Regionalizacja pozwalała na uwzględnienie różnic w sytuacji gospodarczej poszczególnych prowincji<sup>4</sup>.

Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie było publicznoprawnym, przymusowym związkiem stanowym (ziemiańskim) o ograniczonym zasięgu terytorialnym, którego celem było udzielanie tanich długoterminowych kredytów dla rolnictwa<sup>5</sup>. Emitowały one tzw. majątkowe listy zastawne (niem. *Guterpfandbriefe*), które były zabezpieczone hipoteką na konkretnych nieruchomościach. Wystawiano je do wysokości połowy wartości nieruchomości wycenionej przez Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie. Właściciel tej nieruchomości (majątku) zbywał wystawione mu listy zastawne i w ten sposób uzyskiwał potrzebne mu środki finansowe. Następnie wpłacał określony procent do kasy Śląskiego Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, a ono zajmowało się zaspokojeniem roszczeń okazicieli listów zastawnych o wykup listu i wypłatę odsetek<sup>6</sup>. W przypadku niewypełnienia zobowiązań przez dłużnika podstawowego za spłatę solidarnie odpowiadali jako dłużnicy rzeczowi wszyscy należący do Śląskiego Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego posiadacze ziemsy<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> F. Sattler, *Von den Anfängen bis zum Boom der Hypothekenbankem (1769 bis 1914)* [w:] F. Sattler, *Der Pfandbrief 1769–2019. Von der preußischen Finanzinnovation zur Covered Bond Benchmark*, Stuttgart 2019, s. 25 i n.

<sup>4</sup> *Banki hipoteczne i list zastawny w Niemczech. Materiał na seminarium na temat kredytu hipotecznego*, seminarium przygotowane przez Związek Banków Polskich we współpracy ze Związkiem Niemieckich Banków Hipoteczných oraz Niemiecką Fundacją do Spraw Międzynarodowej Współpracy Prawniczej, Warszawa, 15–16.11.1994 r.; na ten temat zob. też A. Pietrasik, A. Laskowski, *Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce*, Warszawa 2001, s. 26–27.

<sup>5</sup> *Banki hipoteczne i list zastawny w Niemczech. Materiał na seminarium...*, s. 5.

<sup>6</sup> E. Gostomski, *Banki hipoteczne i listy zastawne*, „Materiały Studialne – Gdańska Akademia Bankowa” 1998/12, s. 5.

<sup>7</sup> *Banki hipoteczne i list zastawny w Niemczech. Materiał na seminarium...*, s. 2.

Na wzór Schlesische Landschaft w następnych latach powstawały w ówczesnych Prusach i poza ich granicami kolejne towarzystwa kredytowe. W 1781 r. powstało Towarzystwo Pomorskie, w 1787 r. Towarzystwo Zachodniopruskie, w 1788 r. Towarzystwo Wschodniopruskie, a w 1821 r. Rolnicze Towarzystwo Kredytowe Wielkiego Księstwa Poznańskiego. Idea ziemskich towarzystw kredytowych znalazła podatny grunt w Europie i zaowocowała nowymi instytucjami kredytowymi na terenach dzisiejszej Danii, Szwecji, Norwegii, Finlandii, Polski, Rumunii czy Austrii. Obok towarzystw o charakterze ziemskim dynamicznie rozwijały się również towarzystwa kredytowe miejskie, finansujące miejskie inwestycje w zakresie nieruchomości.

W późniejszym okresie rozwój listów zastawnych został zahamowany. Nie sprzyjały im lokalne rządy, które nie chciały przyznawać prywatnym towarzystwom prawa do wystawiania listów. Intensywny rozwój przemysłu w innych państwach europejskich, a zwłaszcza w Anglii, Holandii i we Francji, spowodował, że to właśnie tam narodziła się idea finansowania budowy infrastruktury miejskiej i budynków mieszkalnych za pomocą listów zastawnych<sup>8</sup>.

3. W XVIII i XIX w. system obligacji hipotecznych rozpowszechnił się w całej Europie. Nowy kierunek rozwoju wyznaczyło utworzenie dekretem z 28.02.1852 r. Credit Foncier de France. Pierwowzorem rozwiązań francuskich było powołane w 1825 r., z inicjatywy ministra przychodów i skarbu księcia Druckiego-Lubeckiego, Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie<sup>9</sup>. Pomysłodawcą powrotu do idei towarzystw kredytowych ziemskich był polski ekonomista Ludwik Wołowski, znawca problematyki towarzystw kredytowych i listów zastawnych. W 1830 r. przeniósł się on do Francji, gdzie współtworzył Credit Foncier de France. Podczas debat parlamentu francuskiego nad powołaniem do życia tej instytucji zwracał uwagę na pozytywne doświadczenia w tym zakresie

<sup>8</sup> D. Bellinger, *Die Hypothekenbanken und der Pfandbrief in Deutschland*, Frankfurt am Main 1994, s. 4.

<sup>9</sup> M. Wąsowicz, *Powrót bankowości hipotecznej*, niepubl.

Królestwa Polskiego, Wielkiego Księstwa Poznańskiego i księstw niemieckich. W toku dyskusji parlamentarnych zadawał pytanie, czy instytucja emitująca listy zastawne nie powinna z uwagi na swój specjalistyczny charakter funkcjonować jako bank. Podkreślał również, że powodzenie idei listu zastawnego nie zależy od tego, czy w państwie, w którym system ma funkcjonować, w strukturze własności ziemskiej przeważają duże obszary, czy też małe nieruchomości gruntowe, lecz od stosunku wysokości kredytu do wartości nieruchomości.

Dopuszczenie we francuskim dekreście powołującym *Credit Foncier de France* do działalności ziemskich instytucji kredytowych o charakterze prywatnoprawnym (niemieckie *landschaften* były instytucjami publicznoprawnymi – przyp. aut.) oraz zachodzące w tym okresie zmiany społeczno-gospodarcze miały ogromny wpływ na zmianę niemieckich przepisów prawnych dotyczących istniejących towarzystw kredytowych.

4. Od 1857 r., już na zasadzie dobrowolności, zaczęły powstawać regionalne towarzystwa kredytowe w Poznaniu, Saksonii, Westfalii i Szlezwi-ku-Holsztynie. Nowe towarzystwa odeszły od koncepcji majątkowych listów zastawnych. Emitowane przez nie listy zastawne nie opiewały już na określony majątek ziemski i były wystawiane na podstawie hipotek umownych. Francuska koncepcja dopuszczenia do działalności ziemskich instytucji kredytowych prawa prywatnego zaowocowała w Niemczech powstawaniem banków hipotecznych. Pierwszym był Frankfurcki Bank Hipoteczny (*Frankfurter Hypothekenbank*), który powstał 8.12.1862 r. Po jego utworzeniu powstało 12 kolejnych, również funkcjonujących do dnia dzisiejszego.

Na podstawie statutów tych banków, a przede wszystkim w oparciu o pruskie przepisy z lat 1863, 1867 i 1893 oraz regulacje innych krajów powstała niemiecka ustawa o bankach hipotecznych (*Hypothekenbankgesetz*), która weszła w życie 1.01.1900 r. Wielokrotnie nowelizowana wykreowała konstrukcję specjalistycznego banku hipotecznego i listu zastawnego i stała się źródłem inspiracji dla rozwiązań normatywnych

Komentarz zawiera analizę przepisów dotyczących listów zastawnych oraz działalności banków hipotecznych w Polsce. Autorzy prezentują najnowsze kierunki zmian, liczne studia przypadków oraz przykłady zastosowania omawianych zagadnień w praktyce.

W publikacji przedstawiono m.in.:

- procedury emisji, zbywania, nabywania, wykupu i zabezpieczenia listów zastawnych;
- zasady tworzenia, organizacji i działalności banków hipotecznych;
- gospodarkę finansową oraz ograniczenia odpowiedzialności banku;
- kontrolę i nadzór nad bankami hipotecznymi;
- wiarytelności zabezpieczające emisję listów zastawnych;
- odpowiedzialność karną za naruszenie postanowień ustawy i nielegalną emisję listów zastawnych.

Autorami opracowania są praktycy zajmujący się na co dzień stosowaniem prawa rynku finansowego. Doświadczenie zdobywali w kancelariach prawnych, podmiotach rynku finansowego oraz sektora publicznego, w tym w Narodowym Banku Polskim, Urzędzie Komisji Nadzoru Finansowego, Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz Ministerstwie Finansów.

Książka przeznaczona jest dla pracowników banków hipotecznych i Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego, ekonomistów, prawników oraz uczestników rynku kapitałowego.

---

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA +48 801 044 545

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

---

CENA 228 ZŁ (W TYM 5% VAT)