

KREDYT HIPOTECZNY

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

KREDYT HIPOTECZNY

Komentarz

Tomasz Czech

KOMENTARZE PRAKTYCZNE

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

Stan prawny na 1 września 2019 r.

Wydawca
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne
Anna Popławska

Projekt okładek serii
Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Łamanie
Fotoedytor

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.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-819-0

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. poz. 819 ze zm.)	15
Rozdział 1. Przepisy ogólne	17
Art. 1. [Zakres ustawy]	17
Art. 2. [Wyłączenia]	29
Art. 3. [Umowa o kredyt hipoteczny]	52
Art. 4. [Definicje]	95
Art. 5. [Reglamentacja działalności gospodarczej]	202
Art. 6. [Waluta kredytu hipotecznego]	207
Rozdział 2. Obowiązki kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego i agenta przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny	231
Art. 7. [Reklama kredytu hipotecznego]	231
Art. 8. [Reprezentatywny przykład]	259
Art. 9. [Sprzedaże wiązana i łączona]	264
Art. 10. [Informacje ogólne]	280
Art. 11. [Formularz informacyjny]	288
Art. 12. [Dodatkowe informacje]	306
Art. 13. [Formularz informacyjny w przypadku umowy zawieranej na odległość]	308
Art. 14. [Decyzja kredytowa]	309
Art. 15. [Zwrot opłat pobranych przed zawarciem umowy]	330
Art. 16. [Zasady dobrych praktyk]	337
Art. 17. [Obowiązki dotyczące pośrednictwa kredytu hipotecznego]	342
Art. 18. [Wyjaśnienia]	346
Art. 19. [Ustalanie rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania]	362
Art. 20. [Sposób obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania]	365
Art. 21. [Ocena zdolności kredytowej]	371
Art. 22. [Nieprawidłowa ocena zdolności kredytowej]	384

Art. 23.	[Przesłanki udzielenia kredytu hipotecznego]	389
Art. 24.	[Odmowa udzielenia kredytu hipotecznego; ponowna ocena zdolności kredytowej]	393
Rozdział 3. Świadczenie usług doradczych		401
Art. 25.	[Podmioty świadczące usługi doradcze]	401
Art. 26.	[Informacje na temat rekomendacji i opłat]	413
Art. 27.	[Wykonanie umowy o świadczenie usług doradczych]	416
Art. 28.	[Forma rekomendacji]	425
Rozdział 4. Umowa o kredyt hipoteczny		427
Art. 29.	[Elementy umowy o kredyt hipoteczny]	427
Art. 30.	[Spłata kredytu hipotecznego w walucie obcej]	479
Art. 31.	[Zmiany stopy oprocentowania kredytu hipotecznego]	495
Art. 32.	[Wskaźniki referencyjne]	500
Art. 33.	[Restrukturyzacja zadłużenia konsumenta]	504
Art. 34.	[Wyjaśnienia dotyczące odrzucenia wniosku o restrukturyzację] . . .	520
Art. 35.	[Sprzedaż kredytowanej nieruchomości]	523
Art. 36.	[Limit opłat windykacyjnych]	542
Art. 37.	[Wypowiedzenie umowy]	550
Rozdział 5. Spłata kredytu hipotecznego przed terminem		591
Art. 38.	[Przedterminowa spłata kredytu hipotecznego]	591
Art. 39.	[Obniżenie całkowitego kosztu kredytu hipotecznego]	600
Art. 40.	[Rekompensata za przedterminową spłatę kredytu hipotecznego]	611
Art. 41.	[Kredyty hipoteczne ze stałą stopą oprocentowania]	621
Rozdział 6. Odstąpienie od umowy o kredyt hipoteczny przez konsumenta		626
Art. 42.	[Uprawnienie do odstąpienia od umowy]	626
Art. 43.	[Wzór oświadczenia o odstąpieniu]	638
Art. 44.	[Rozliczenie w razie odstąpienia od umowy]	641
Art. 45.	[Rozszerzona skuteczność odstąpienia]	653
Art. 46.	[Odstąpienie od umowy zawartej na odległość]	667
Rozdział 7. Wymogi dla pośredników kredytu hipotecznego, agentów oraz personelu kredytodawcy, pośrednika kredytu hipotecznego lub agenta		669
Art. 47.	[Świadczenie usług pośrednictwa kredytu hipotecznego]	669
Art. 48.	[Zezwolenie na działalność w zakresie pośrednictwa kredytu hipotecznego]	673
Art. 49.	[Warunki uzyskania zezwolenia]	674
Art. 50.	[Wymagania dotyczące wniosku]	676
Art. 51.	[Udzielenie i odmowa zezwolenia]	677

Art. 52.	[Komisja egzaminacyjna]	679
Art. 53.	[Egzamin na pośrednika kredytu hipotecznego]	681
Art. 54.	[Agent]	683
Art. 55.	[Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej]	687
Art. 56.	[Wpis agenta do rejestru pośredników kredytowych]	689
Art. 57.	[Powiązany pośrednik kredytu hipotecznego]	693
Art. 58.	[Szkolenie personelu]	697
Art. 59.	[Szkolenia okresowe]	698
Art. 60.	[Współpraca Komisji Nadzoru Finansowego z innymi organami nadzorczyimi]	699
Art. 61.	[Wyłączenia]	700
Rozdział 8. Rejestr pośredników kredytowych		702
Art. 62.	[Rejestr pośredników kredytowych]	702
Art. 63.	[Informacje wpisywane do rejestru pośredników kredytowych]	704
Art. 64.	[Informowanie o zmianach danych objętych wpisem]	707
Art. 65.	[Wykreślenie z rejestru]	708
Art. 66.	[Powiadomienie organu rejestrowego]	710
Rozdział 9. Świadczenie usług pośrednictwa kredytu hipotecznego w państwach członkowskich		711
Art. 67.	[Notyfikacja o zamiarze prowadzenia działalności w innym państwie]	711
Art. 68.	[Wykonywanie działalności przez pośredników i agentów z innych państw Unii Europejskiej]	716
Rozdział 10. Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami		721
Art. 69.	[Nadzór nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami]	721
Art. 70.	[Współpraca z innymi organami nadzorczyimi]	728
Art. 71.	[Stosowanie środków nadzoru wobec podmiotów z innych państw Unii Europejskiej]	731
Art. 72.	[Dalsze reguły dotyczące stosowania środków nadzoru]	734
Art. 73.	[Kontrola działalności pośrednika kredytu hipotecznego i agenta]	736
Art. 74.	[Cofnięcie zezwolenia dla pośrednika kredytu hipotecznego]	737
Art. 75.	[Wpłaty na pokrycie kosztów nadzoru]	739
Rozdział 11. Przepisy karne		740
Art. 76.	[Bezprawne prowadzenie działalności na rynku kredytów hipotecznych]	740
Art. 77.	[Pośrednictwo kredytu hipotecznego bez zezwolenia]	744
Art. 78.	[Bezprawne świadczenie usług dodatkowych]	747
Rozdział 12. Zmiany w przepisach		750
Art. 79–83. (pominięte)	750

Rozdział 13. Przepisy epizodyczne, przejściowe, dostosowujące	
i końcowe	751
Art. 84. [Wskaźniki referencyjne w okresie przejściowym]	751
Art. 85. [Informacje przedkontraktowe]	753
Art. 86. [Wymaganie zastępujące egzamin]	756
Art. 87. [Kontynuacja działalności bez egzaminu]	757
Art. 88. [Kontynuacja działalności przez pośredników kredytu hipotecznego]	757
Art. 89. [Okres przejściowy dla instytucji pożyczkowych]	759
Art. 90. [Okres przejściowy dla pośredników kredytowych]	759
Art. 91. [Stosowanie przepisów o wskaźnikach referencyjnych]	760
Art. 92. [Komisja egzaminacyjna]	761
Art. 93. [Limit wydatków budżetu państwa]	761
Art. 94. [Terminy wejścia w życie ustawy]	762
Bibliografia	763

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

- dyrektywa 2007/64 – dyrektywa 2007/64/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 13.11.2007 r. w sprawie usług płatniczych w ramach rynku wewnętrznego zmieniająca dyrektywy 97/7/WE, 2002/65/WE, 2005/60/WE i 2006/48/WE i uchylająca dyrektywę 97/5/WE (Dz.Urz. UE L 319, s. 1, ze zm.)
- dyrektywa 2008/48 – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z 23.04.2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz.Urz. UE L 133, s. 66 ze zm.)
- dyrektywa 2014/17 – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.02.2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.Urz. UE L 60, s. 34, ze zm.)
- dyrektywa 2015/2366 – dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2015/2366 z 25.11.2015 r. w sprawie usług płatniczych w ramach rynku wewnętrznego, zmieniająca dyrektywy 2002/65/WE, 2009/110/WE, 2013/36/UE i rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 oraz uchylająca dyrektywę 2007/64/WE (Dz.Urz. UE L 337, s. 35)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1600 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze sprost. i ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2019 r. poz. 1040)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)

- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1460)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505)
- k.w. – ustawa z 20.05.1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz.U. z 2019 r. poz. 821)
- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 1202 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.)
- pr. poczt. – ustawa z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2188 ze zm.)
- pr. przed. – ustawa z 6.03.2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz.U. z 2018 r. poz. 646 ze zm.)
- p.p.m. – ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.)
- rozporządzenie nr 1093/2010 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1093/2010 z 24.11.2010 r. w sprawie ustanowienia Europejskiego Urzędu Nadzoru (Europejskiego Urzędu Nadzoru Bankowego), zmiany decyzji nr 716/2009/WE oraz uchylecia decyzji Komisji 2009/78/WE (Dz.Urz. UE L 331, s. 12, ze zm.)
- rozporządzenie nr 575/2013 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 575/2013 z 26.06.2013 r. w sprawie wymogów ostrożnościowych dla instytucji kredytowych i firm inwestycyjnych, zmieniające rozporządzenie (UE) nr 648/2012 (Dz.Urz. UE L 176, s. 1, ze zm.)
- rozporządzenie 2016/1011 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z 8.06.2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.Urz. UE L 171, s. 1)
- rozporządzenie Rzym I – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008/WE z 17.06.2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177, s. 6)

-
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
- u.j.p. – ustawa z 7.10.1999 r. o języku polskim (Dz.U. z 2018 r. poz. 931 ze zm.)
- u.k.h. – ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. poz. 819 ze zm.)
- u.k.k. – ustawa z 12.05.2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. z 2019 r. poz. 1083)
- u.k.k. z 2001 r. – ustawa z 20.07.2001 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. Nr 100, poz. 1081 ze zm.); uchylona
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)
- u.l.z.b.h. – ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1771 ze zm.)
- u.n.r.f. – ustawa z 21.07.2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 298 ze zm.)
- u.o.k.h. – ustawa z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 786)
- u.o.k.k. – ustawa z 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2019 r. poz. 369)
- u.o.p.n. – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1468 ze zm.)
- u.p.c.c. – ustawa z 9.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1150 ze zm.)
- u.p.k. – ustawa z 30.05.2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2019 r. poz. 134 ze zm.)
- u.p.n.p.r. – ustawa z 23.08.2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 2070)
- u.p.r.s.k. – ustawa z 23.09.2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz.U. poz. 1823)
- u.r. – ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351).
- u.r.r. – ustawa z 5.08.2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 2038 ze zm.)
- u.s.k.o.k. – ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2386 ze zm.)
- u.u.p. – ustawa z 19.08.2011 r. o usługach płatniczych (Dz.U. z 2019 r. poz. 659 ze zm.)
-

u.w.l. – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.)

2. Organy promulgacyjne

Dz.U. – Dziennik Ustaw
Dz.Urz. UE – Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej

3. Oficjalne wydawnictwa z orzecnictwem

OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (1963–1994)
OSP – Orzecznictwo Sądów Polskich

4. Czasopisma

iKAR – „internetowy Kwartalnik Antymonopolowy i Regulacyjny”
KPP – „Kwartalnik Prawa Prywatnego”
MoP – „Monitor Prawniczy”
MPB – „Monitor Prawa Bankowego”
Pal. – „Palestra”
PB – „Prawo Bankowe”
PME – „Prawo Mediów Elektronicznych”
PPH – „Przegląd Prawa Handlowego”
PPP – „Przegląd Prawa Publicznego”
PS – „Przegląd Sądowy”
PUG – „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego”
Rej. – „Rejent”
SP – „Studia Prawnicze”
SPP – „Studia Prawa Publicznego”
SPPr – „Studia Prawa Prywatnego”
TPP – „Transformacje Prawa Prywatnego”

5. Nazwy organów i instytucji

CBKE – Centrum Badań Problemów Prawnych i Ekonomicznych Komunikacji Elektronicznej
KNF – Komisja Nadzoru Finansowego
NBP – Narodowy Bank Polski
NSA – Naczelny Sąd Administracyjny

SA	– Sąd Apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– Sąd Okręgowy
SOKiK	– Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
SR	– Sąd Rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
TS	– Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej
UOKiK	– Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny

6. Inne

ang.	– angielski
art.	– artykuł
fr.	– francuski
LEX	– system informacji prawnej Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
n.	– następny
niem.	– niemiecki
nr	– numer
p.a.	– per annum (w stosunku rocznym)
p.proc.	– punkt procentowy
pkt	– punkt
por.	– porównaj
poz.	– pozycja
ust.	– ustęp
zd.	– zdanie
zm.	– zmiana
zob.	– zobacz

USTAWA

z dnia 23 marca 2017 r.

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

(Dz.U. poz. 819, zm.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2245)

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres ustawy]

Ustawa określa:

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

Spis treści

I.	Wprowadzenie	18
II.	Kredyt hipoteczny a kredyt konsumencki	20
III.	Ochrona przez informację	21
IV.	Odpowiedzialne udzielanie kredytów	23
V.	Ogólna ocena ustawy o kredycie hipotecznym	25
VI.	Wykładnia przepisów ustawy o kredycie hipotecznym ...	26
VII.	Struktura ustawy o kredycie hipotecznym	27
VIII.	Semidyspozytywny oraz imperatywny charakter przepisów	27
IX.	Rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego	28
X.	Znaczenie art. 1 ustawy o kredycie hipotecznym	29

I. Wprowadzenie

1. Ustawa o kredycie hipotecznym implementuje dyrektywę 2014/17, a także – w wąskim zakresie – rozporządzenie nr 1093/2010.
2. Dyrektywa 2014/17 obejmuje konsumenckie umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi. Uznano, że problematyka ta wymaga wprowadzenia zharmonizowanych ram prawnych, aby ułatwić powstanie sprawnie funkcjonującego rynku wewnętrznego Unii Europejskiej, który jednocześnie odznaczałby się wysokim poziomem ochrony konsumentów.

Podstawowym celem dyrektywy 2014/17 jest rozwój bardziej przejrzystego, skutecznego i konkurencyjnego rynku wewnętrznego, na którym zawiera się spójne, elastyczne i uczciwe umowy kredytowe. Dyrektywa ta promuje zrównoważone udzielanie i zaciąganie kredytów oraz włączenie społeczne obywateli w sprawach finansowych. Zapewnia się przez to wysoki stopień ochrony konsumentów (zob. pkt 5 i 6 preambuły dyrektywy 2014/17).

3. Przytoczone cele przyświecają również ustawie o kredycie hipotecznym. Przepisy tej ustawy – z wykorzystaniem różnorodnych instrumentów normatywnych – zmierzają nie tylko do ochrony indywidualnych interesów konsumentów, którzy zaciągają kredyty hipoteczne, lecz także chronią interes publiczny, który polega m.in. na konkurencyjności, stabilności oraz bezpieczeństwie rynku finansowego w Polsce.

„Projektowane regulacje powinny przyczynić się do zwiększenia porównywalności i transparentności ofert kredytodawców oraz wzmocnić pozycję konsumenta na rynku kredytów konsumenckich oraz kredytów związanych z nieruchomościami mieszkalnymi” (Uzasadnienie projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, VIII kadencja, druk sejm. nr 1210, www.sejm.gov.pl, s. 1–2).

4. Dyrektywa 2014/17 przewiduje – z pewnymi wyjątkami – zasadę harmonizacji minimalnej (zob. art. 2 ust. 1 tej dyrektywy). Państwa członkowskie mogą wprowadzać w prawie krajowym bardziej rygorystyczne przepisy chroniące konsumentów. Przepisy te muszą być jednak spójne z obowiązkami, jakie ciążą na państwach członkowskich na podstawie prawa unijnego (np. odnośnie do zakazu dyskryminacji podmiotów pochodzących z innych państw Unii Europejskiej).

W ustawie o kredycie hipotecznym polski ustawodawca w wielu przypadkach skorzystał z kompetencji do wprowadzenia regulacji podwyższających poziom ochrony konsumentów w stosunku do standardu unijnego. Dotyczy to m.in. ograniczenia kręgu kredytodawców (art. 4 pkt 8 w zw. z art. 5), udzielania kredytów hipotecznych w walu-

tach obcych (art. 6 ust. 1), zakazu sprzedaży związanej (art. 9 ust. 1), okresu związania kredytodawcy decyzją kredytową przed zawarciem umowy z konsumentem (art. 14 ust. 6 i 7).

W komentowanej ustawie unormowano także pewne kwestie, które nie są objęte zakresem dyrektywy 2014/17, np. wprowadzono obowiązek zwrotu konsumentowi opłat i innych kosztów pobranych przed zawarciem umowy o kredyt hipoteczny, gdy umowy tej nie zawarto lub kredytu nie wypłacono w terminie (art. 15 u.k.h.), przewidziano pewne reguły dotyczące odsetek maksymalnych (art. 41 u.k.h.). W tych kwestiach ustawodawcy krajowemu przysługuje swoboda regulacyjna (zob. pkt 8 i 14 preambuły dyrektywy 2014/17).

W drodze wyjątku niektóre zagadnienia, które podlegają dyrektywie 2014/17, zostały objęte harmonizacją pełną (zob. art. 2 ust. 2 tej dyrektywy). W wyznaczonych sprawach państwa członkowskie Unii Europejskiej, implementując przepisy dyrektywy 2014/17 do prawa krajowego, nie mogą wprowadzać rozwiązań odmiennych od określonych w tej dyrektywie. Odstępstwa nie mogą być ani mniej, ani bardziej korzystne dla konsumenta. Dotyczy to przede wszystkim wzoru formularza obejmującego zindywidualizowane informacje o kredycie hipotecznym oraz sposobu obliczania rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania. Zagadnienia te są istotne, aby zapewnić porównywalność – w skali całej Unii Europejskiej – ofert kredytu hipotecznego, które otrzymują konsumenci od kredytodawców. Stanowi to ważny czynnik budowy jednolitego oraz konkurencyjnego rynku wewnętrznego UE, który cechuje się wysokim i równoważnym poziomem ochrony konsumenta (zob. pkt 7 preambuły dyrektywy 2014/17).

Na temat sposobów harmonizacji systemów prawnych w ramach Unii Europejskiej por. np. A. Kunkiel-Kryńska, *Metody harmonizacji prawa konsumenckiego w Unii Europejskiej i ich wpływ na procesy implementacyjne w państwach członkowskich*, Warszawa 2013, s. 176 i n.

5. Z ogólnego piśmiennictwa dotyczącego dyrektywy 2014/17 oraz ustawy o kredycie hipotecznym por. np. M. Bączyk [w:] *System Prawa Handlowego*, t. 5, *Prawo umów handlowych*, red. M. Stec, Warszawa 2017, s. 1215 i n.; M. Fedorowicz, *Postanowienia Ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami oraz rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego a zapobieganie kryzysom bankowości hipotecznej*, SPP 2017/4; I. Heropolitańska, A. Nierodka, *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, Warszawa 2019; A. Nierodka, *Nowe otoczenie regulacyjne dla kredytów hipotecznych*, MPB 2014/4; Ł. Przyborowski, D. Rogoń [w:] *Prawo konsumenckie. Komentarz*, t. VII, red. K. Osajda, Warszawa 2019, s. 629 i n.; B. Paxford, *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego*

i agentami. Komentarz, Warszawa 2018; K. Waliszewski, *Zmiany w pośrednictwie kredytowym w Polsce w wyniku implementacji dyrektywy hipotecznej*, „Rozprawy Ubezpieczeniowe. Konsument na rynku usług finansowych” 2017/2; M. Wielebska, *Wybrane zagadnienia ustawy o kredycie hipotecznym*, MPB 2017/11.

II. Kredyt hipoteczny a kredyt konsumencki

6. W prawie polskim – w ślad za prawem unijnym – dwutorowo uregulowano kredyt hipoteczny oraz kredyt konsumencki. Pierwszy rodzaj kredytu normują przepisy komentowanej ustawy, implementując dyrektywę 2014/17. Drugi rodzaj kredytu podlega przepisom ustawy o kredycie konsumenckim, w której dokonano transpozycji dyrektywy 2008/48. W Polsce oba wskazane reżimy prawne mają względem siebie charakter zasadniczo autonomiczny (por. np. D. Rogoń [w:] *Prawo konsumenckie. Komentarz*, t. VII, red. K. Osajda, Warszawa 2019, s. 630).

Umowę o kredyt hipoteczny (zdefiniowaną w art. 3 ust. 1 u.k.h.) – na potrzeby stosowania prawa – należy ściśle odgraniczyć od umowy o kredyt konsumencki (w rozumieniu art. 3 ust. 1 i 1a u.k.k.). Zbiory tych umów nie pokrywają się ze sobą w całości ani w części. Należy jednak zaznaczyć, że – mimo odrębnej, autonomicznej regulacji – pod względem konstrukcyjnym umowy te są bardzo do siebie zbliżone, a obowiązujące przepisy przyznają kredytobiorcom wiele podobnych instrumentów ochronnych (np. uprawnienie do przedterminowej spłaty kredytu, uprawnienie do odstąpienia do umowy). Zob. także komentarz do art. 3, tezy 86 i n.

7. Aby zapewnić na rynku kredytowym spójne ramy dla konsumentów oraz zminimalizować obciążenia administracyjne ponoszone przez kredytodawców i pośredników kredytowych, strukturę dyrektywy 2014/17 zasadniczo oparto na strukturze dyrektywy 2008/48. W obu dyrektywach wykorzystano szereg zbliżonych instrumentów prawnych, np. reprezentatywny przykład, formularz informacyjny, rzeczywista roczna stopa oprocentowania (zob. pkt 20 preambuły dyrektywy 2014/17). W definicjach, które zamieszczono w dyrektywie 2014/17, wprowadzono często bezpośrednie odesłania do definicji występujących w dyrektywie 2008/48, np. określając pojęcie trwałego nośnika (zob. pkt 19 preambuły dyrektywy 2014/17).

Ustawa o kredycie hipotecznym również czerpie wiele rozwiązań normatywnych z ustawy o kredycie konsumenckim. Wiele przepisów komentowanej ustawy wzorowano na przepisach dotyczących kredytu konsumenckiego. Na przykład, art. 3 u.k.h., który definiuje umowę o kredyt hipoteczny, powiela kształt normatywny art. 3 u.k.k., w którym określono umowę o kredyt konsumencki.

Powyższe względy uzasadniają wykorzystanie dorobku piśmiennictwa i judykatury ukształtowanego na tle ustawy o kredycie konsumenckim do wykładni pokrewnych

Tomasz Czech – doktor nauk prawnych; radca prawny; autor cenionych komentarzy, m.in. do ustaw: o kredycie konsumenckim, o prawach konsumenta, o księgach wieczystych i hipotece, o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, a także wielu innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego i bankowego.

Książka zawiera kompleksową analizę ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Autor szczegółowo omówił problemy interpretacyjne wynikające z przepisów tej ustawy oraz przedstawił praktyczne propozycje ich rozwiązania. Wiele uwagi poświęcił m.in.:

- reklamie kredytu hipotecznego,
- ocenie zdolności kredytowej konsumenta,
- procedurze zawierania umowy o kredyt hipoteczny,
- treści tej umowy,
- dochodzeniu roszczeń wynikających z umowy,
- przedterminowej spłacie kredytu przez konsumenta.

Liczne przykłady oraz praktyczne wskazówki dotyczące stosowania komentowanych przepisów w kredytowaniu hipotecznym są istotnym walorem tego opracowania.

Publikacja skierowana jest przede wszystkim do sędziów, radców prawnych, pracowników banków oraz innych osób zajmujących się obsługą kredytowania hipotecznego z udziałem konsumentów.



9 788381 608190 W01P01



ISBN 978-83-8160-819-0
9 788381 608190

ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45
ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL
WWW.PROFINFO.PL