

OPINIA

KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 31 lipca 2015 r.

w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej oraz o zmianie niektórych ustaw

Krajowa Rada Sądownictwa po zapoznaniu się z przedłożonym projektem ustawy o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej oraz o zmianie niektórych ustaw zgłasza następujące uwagi do projektu:

- 1) projekt ustawy zakłada w sposób dorozumiany, że wszystkie umowy kredytu hipotecznego denominowane w walucie obcej zostały zawarte w sposób zgodny z prawem. Założenie to może pogorszyć sytuację tych osób, które podważają samą ważność zawartych umów bądź ich poszczególnych postanowień. Pojawiają się poglądy, że przynajmniej niektóre z umów nie stanowiły umowy kredytu hipotecznego, a były umowami innego rodzaju np. umowami dotyczącymi instrumentów finansowych,
- 2) projektowana ustawa wprowadza możliwość dokonania zmiany umowy kredytu hipotecznego zaciągniętego w walucie obcej w drodze jednostronnego oświadczenia woli kredytobiorcy. Przedstawiona konstrukcja prawna z jednej strony ingeruje w istotne postanowienia umów o kredyt hipoteczny, zawartych w granicach swobody umów wyrażonej w art. 353¹ Kodeksu cywilnego, a z drugiej nakłada na bank obowiązek pokrycia połowy kosztów związanych z przewalutowaniem kredytu na złotówki (art. 3 i 5 ust. 4 projektu). W istocie rzeczy projekt prowadzi do ustawowego ukształtowania umowy stron w inny sposób. Możliwość takiej zmiany umowy przy spełnieniu określonych przesłanek przewiduje Kodeks cywilny w artykułach 357¹ § 1 i art. 358¹ § 3. Zmiana umowy wywołuje skutki finansowe po stronie banków,
- 3) projekt różnicuje sytuację kredytobiorców, przy czym możliwym jest dopuszczenie tego zróżnicowania ze względu na obiektywne kryteria. Jednak projekt nie indywidualizuje sytuacji kredytobiorców ze względu na zdarzenia od nich niezależne np. nabycie prawa własności innego lokalu lub domu po zaciągnięciu kredytu w drodze dziedziczenia czy darowizny. Należałoby rozważyć czy projektowane rozwiązanie jest proporcjonalne,

4) przyjęte w projekcie rozwiązania (art. 3 ust. 4) skutkujące odroczeniem możliwości występowania z wnioskami o przewalutowanie kredytu na okres nawet dwóch lat, z jednoczesną możliwością występowania z takimi wnioskami przez kilka kolejnych lat, nie uwzględnia możliwości istotnych wahań kursów walutowych, jak i wartości nieruchomości, co może prowadzić do istotnego zróżnicowania sytuacji osób objętych tą ustawą i stwarzać istotną nierówność pomiędzy nimi. Wydaje się, że ustawa powinna określać konkretną datę, w której ustalana będzie relacja wartości nieruchomości do wartości kredytu.

Rada zauważa, że przedstawiony projekt ustawy rodzi wątpliwość co do zgodności z wyrażoną w art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zasadą równości wobec prawa, albowiem ustawodawca gwarantując kredytobiorcom umorzenie połowy zobowiązań związanych z przewalutowaniem kredytu na złotówki stawia tych kredytobiorców w uprzywilejowanej sytuacji prawnej w stosunku do kredytobiorców, którzy wcześniej przewalutowali kredyty w drodze umowy z bankiem, ponosząc w całości koszty takiej operacji oraz w stosunku do kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty w złotych i od momentu zaciągnięcia kredytu ponoszą wyższe koszty oprocentowania.