



Leszek Bosek

Profesor Uniwersytetu Warszawskiego, pracuje na Wydziale Prawa i Administracji, prezes Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa; specjalizuje się w prawie zobowiązań i prawie konstytucyjnym.



Bogusław Lackoroński

Doktor nauk prawnych, adiunkt na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Jest autorem ponad 40 publikacji naukowych, dotyczących przede wszystkim prawa cywilnego. Jego zainteresowania obejmują w szczególności zagadnienia z zakresu prawa zobowiązań.

Leszek Bosek, Bogusław Lackoroński

Ustawowa waloryzacja zobowiązań.

Uwagi na tle ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o pomocy tzw. frankowiczom

Remarks to the Act on the Specific Rules of Restructuring Foreign Currency Home Loans in Connection with the Change of Foreign Currencies Rates as against the Polish Currency passed on August 5, 2015

The article concerns selected issues pertaining to the scope of application of the Act on the Specific Rules of Restructuring Foreign Currency Home Loans in Connection with the Change of Foreign Currencies Rates to the Polish Currency passed on August 5, 2015. As the legislative procedure had not been completed before the VII term of Parliament ended, the Act could not have been presented to be signed by the President. That is why it never entered into force. The Act prescribes specific rules for restructuring foreign currency home loans in connection with the change of foreign currencies rates as against the Polish currency, especially with the slump of Polish zloty (PLN) in relation to Swiss franc (CHF). The aim of this paper is to present some disputable provisions of the Act, especially those governing its scope of application. This is pertinent as the questions whether Parliament should enact a law restructuring foreign currency home loans and what should its scope of application be have generated considerable controversy. In this paper we put forward some remarks on the legal model espoused in the Act and propose some alternative solutions.

1. Uwagi wprowadzające

Przedmiotem niniejszego artykułu są wybrane kwestie dotyczące przede wszystkim zakresu zastosowania ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 roku o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej oraz o zmianie niektórych ustaw (druk sejmowy VII kadencji nr 3660, dalej: u.r.w.k.m. lub Ustawa). Ustawa nie została

korzyści z tego tytułu¹. Przepisy regulujące klauzulę *rebus sic stantibus* opierają się na założeniu (zasadzie) uwzględniania słuszności w stosunkach z zakresu prawa prywatnego². Niewątpliwie nie można wykluczyć, że nadzwyczajna (istotna) zmiana kursu walutowego może stanowić zdarzenie zewnętrzne, nadzwyczajne i nieprzewidywalne – możliwe do zakwalifikowania jako nadzwyczajna zmiana stosunków.



Ustawa określa zasady restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej.

przedstawiona do podpisu Prezydentowi Rzeczypospolitej i nie weszła w życie z uwagi na zakończenie VII kadencji Sejmu RP. Po jej uchwaleniu przez Sejm była przedmiotem prac Senatu, który dnia 4 września 2015 roku podjął uchwałę o wprowadzeniu do niej poprawek (druk sejmowy VII kadencji nr 3854, dalej: uchwała Senatu). Poprawki Senatu nie zostały poddane pod głosowanie Sejmu przed końcem VII kadencji.

Ustawa określa zasady restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej. Tytuł Ustawy, jej art. 1 oraz uzasadnienie pozwalają zidentyfikować ogólny cel i zasadniczy przedmiot zawartej w niej regulacji: motywowaną względami słuszności ochronę kredytobiorców przed skutkami istotnej zmiany okoliczności na podstawie szczególnej, ukształtowanej przez u.r.w.k.m. klauzuli *rebus sic stantibus*.

Instytucja *rebus sic stantibus* – wyrażona w wielu przepisach prawa prywatnego i publicznego wskazanych poniżej – opiera się na założeniu, że jedna strona stosunku zobowiązaniowego nie powinna ponosić całego ciężaru zewnętrznych, nadzwyczajnych i nieprzewidywalnych zdarzeń, wykraczających poza zwykle ryzyko kontraktowe, a druga strona tego stosunku nie powinna czerpać niesłusznych

Z uwagi na częste³ stosowanie franka szwajcarskiego w umowach kredytu zawieranych na cele

1 R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, Lwów 1939, s. 404–405.

2 M. Safjan (w:) M. Safjan (red.), *Prawo cywilne – część ogólna*, System Prawa Prywatnego, t. 1, Warszawa 2012, s. 353–358; G. Gorczyński, *Klauzula rebus sic stantibus w XXI wieku* (w:) A. Olejniczak, J. Haberko, A. Pyrzyńska, D. Sokołowska (red.), *Współczesne problemy prawa zobowiązań*, Warszawa 2015, s. 187.

3 Z badania przeprowadzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego obejmującego 18 banków skupiających prawie 100% kredytów we frankach szwajcarskich wynika, że według stanu na koniec czerwca 2013 r. łączna wartość bilansowa brutto portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych wynosiła 334,2 mld złotych, z czego 180,4 mld złotych (54%) przypadało na kredyty walutowe. Należy przy tym podkreślić, że wartość kredytów mieszkaniowych we frankach szwajcarskich wynosiła 145,2 mld złotych, co stanowiło 43,4% wartości bilansowej brutto portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych. A. Kotowicz, *Ocena wpływu na sytuację sektora bankowego i polskiej gospodarki propozycji przewalutowania kredytów mieszkaniowych udzielonych w CHF na PLN według kursu z dnia udzielenia kredytu*, Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, Warszawa 2013, http://www.knf.gov.pl/Images/PRZEVALUTOWANIE_tcm75-35881.pdf (dostęp 21.03.2015), s. 6.

mieszkaniowe przez polskich kredytobiorców, jako waluty zobowiązania (długu), waluty świadczenia lub waluty, której kurs stanowi podstawę referencyjną klauzul waloryzacyjnych, u.r.w.k.m. jest w istocie

go a hipotetycznym zadłużeniem z tytułu kredytu mieszkaniowego, gdyby został on zaciągnięty w walucie polskiej. Taki mechanizm restrukturyzacyjny może wpisywać się w ogólną zasadę prawa powoły-



Istotą mechanizmu restrukturyzacyjnego przewidzianego w u.r.w.k.m. było stworzenie kredytobiorcom, którzy zaciągnęli walutowy kredyt mieszkaniowy, możliwości złożenia wniosku o dokonanie przez bank restrukturyzacji.

reakcją ustawodawcy na zmiany kursu tej waluty, które stały się elementem globalnego kryzysu finansowego zapoczątkowanego na amerykańskim rynku finansowym w 2008 roku, a nasiliły się w okresie po podjęciu dnia 15 stycznia 2015 roku przez Bank Narodowy Szwajcarii (bank centralny) decyzji o odstąpieniu od utrzymywania minimalnego kursu franka szwajcarskiego w stosunku do euro⁴. Skala zmian kursu franka szwajcarskiego i ich możliwego wpływu na strony umów kredytu w tej walucie jest szczególnie wyraźnie widoczna, gdy uwzględnimy fakt, że najniższy w ostatnich latach kurs franka szwajcarskiego wynosił 1,95 złotych (4 sierpnia 2008 roku), a najwyższy – 4,32 złotych (18 stycznia 2015 roku)⁵.

Istotą mechanizmu restrukturyzacyjnego przewidzianego w u.r.w.k.m. było stworzenie kredytobiorcom, którzy zaciągnęli walutowy kredyt mieszkaniowy, możliwości złożenia wniosku o dokonanie przez bank restrukturyzacji polegającej w istocie na umorzeniu części zobowiązania kredytowego stanowiącej równowartość różnicy pomiędzy zadłużeniem z tytułu walutowego kredytu mieszkaniowe-

waną w międzywojennym orzecznictwie SN, zgodnie z którą „nie wolno wzbogacać się cudzą stratą”⁶, pod pewnym warunkiem. Warunkiem tym jest jednak ustalenie, w jakim zakresie mechanizm restrukturyzacji uniemożliwia niesłuszne wzbogacanie się z cudzej straty (dłużnika), a w jakim zakresie jego stosowanie powoduje stratę po stronie wierzyciela niemożliwą do zaakceptowania z punktu widzenia zasady chroniącej usprawiedliwione ekspektatywy zysku. W orzecznictwie TK z jednej strony podkreśla się szeroki zakres autonomii regulacyjnej odnośnie do mechanizmów waloryzacyjnych, z drugiej jednak strony wskazuje się, że ustawodawca nie może nadawać zobowiązaniom nieadekwatnej wartości⁷. To

6 Por. orzeczenie SN z dnia 3 grudnia 1925 r., I C 499/25, OSP 1926, t. 5, poz. 151, s. 149; orzeczenie SN z dnia 18 listopada 1927 r., I C 814/26, Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1927, poz. 152; orzeczenie SN z dnia 28 listopada – 14 grudnia 1928 r., I C 1458/27, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1929, nr 19, s. 289–290. Por. również orzeczenie SN z dnia 14 czerwca 1928 r., I C 501/28, OSP 1929, t. 8, poz. 182, s. 159, powołane również w publikacji: J. Stawski, *Waloryzacja zobowiązań prywatno-prawnych*, Warszawa 1932, s. 5, 43, 79; por. również F. Zoll, *Głosa do orzeczenia SN z dnia 25 lutego 1922 roku*, I C 186/21, OSP 1921–1922, poz. 461, s. 404 oraz 409.

7 Por. wyrok TK z dnia 24 kwietnia 2007 r., SK 49/05, teza uzasadnienia nr 151.

4 [Http://www.snb.ch/en/mmr/reference/pre_20150115/source/pre_20150115.en.pdf](http://www.snb.ch/en/mmr/reference/pre_20150115/source/pre_20150115.en.pdf) (dostęp 19.03.2015).

5 [Http://biznes.pl/waluty/profile/waluta-online/chfpln,828,2,1002,profile-wykresy.html](http://biznes.pl/waluty/profile/waluta-online/chfpln,828,2,1002,profile-wykresy.html) (dostęp 04.02.2015).

ogólne stwierdzenie zawarte w uzasadnieniu wyroku TK z dnia 24 kwietnia 2007 roku, SK 49/05, które należy odnieść szczególnie do kredytów hipotecznych, koresponduje ze stanowiskiem SN wyrażonym w okresie poprzedzającym pierwszą, międzywojenną kodyfikację prawa zobowiązań w sprawie *Fliederbaum-Kuhnke*, w którym SN stworzył precedens umożliwiający przywracanie następczo zachwianej równowagi świadczeń i określający jego granice nie tylko dla polskich sądów, lecz również dla sądów niemieckich i austriackich⁸. W orzeczeniu z dnia 25 lutego 1922 roku, I C 186/22 SN, stwierdził w szczególności:

rzeczowe i do której przywiązane jest zaspokojenie wpisanego zobowiązania (art. 47 U. hip.); dlatego wykreślenie sumy z wykazu hipotecznego bez jej zaspokojenia i bez zgody wierzyciela, nastąpić może jedynie w razie rzeczywistego wyczerpania szacunku nieruchomości przez inne obciążenia, korzystającego z pierwszeństwa przed nią (art. 47, 119 i 123 U. hip.);

14) że tymczasem Sąd Apelacyjny, przyznając, iż suma zaznaczona nie odpowiada wartości wypożyczonych przed wojną pieniędzy, zatwierdził mimo to wykreślenie sumy z wykazu, wbrew woli i bez udziału wierzyciela; uwzględnienie w tej czę-



W orzecznictwie TK z jednej strony podkreśla się szeroki zakres autonomii regulacyjnej odnośnie do mechanizmów waloryzacyjnych, z drugiej wskazuje się, że ustawodawca nie może nadawać zobowiązaniom nieadekwatnej wartości.

„13) że następnie Sąd Apelacyjny nie wziął też pod uwagę, iż zawierając pożyczkę z zabezpieczeniem hipotecznym, strony musiały mieć na względzie szczególne korzyści i właściwości kredytu hipotecznego, a mianowicie z jednej strony uzyskanie przez dłużników pożyczki długoterminowej, na dogodnych warunkach, a z drugiej strony zapewnienie wierzycielce lokaty pewnej, nie połączonej z ryzykiem, zachodzącym np. przy operacjach bankowych lub giełdowych, oraz zagwarantowanie jej odbioru pożyczonej sumy niezależnie od możliwych wahań osobistej odpowiedzialności dłużnika; albowiem podług intencji stron, zawierających umowę pożyczki, zabezpieczeniem uiszczenia pożyczonej sumy jest nieruchomości, do której wierzyciel nabywa prawo

ści żądań powodowych małż. Fliederbaumów doprowadza do wyniku, iż Marja Khunke wyszłaby ze stosunku pożyczki hipotecznej z drobną kwotą, wielokrotnie mniejszą od sumy pożyczonej, a powodowie pozostaliby zwolnieni od wszelkiej odpowiedzialności za dług i zatrzymaliby w swych rękach nieruchomości, wolną od wpisu na rzecz Kuhnkowej; podobnego rodzaju rozwiązania spornego stosunku nie może być poczytane za zgodne z zamiarem kontrahentów, którzy przy zawarciu umowy pożyczki nie mogli mieć intencji prawie całkowitego wyzucia jednej ze stron z kapitału 28.000 rb. przy pozostawieniu nieruchomości, będącej zabezpieczeniem tego kapitału, w rękach drugiej strony; w szerszym zakresie takie rozwiązanie kwestji skutkowałoby ruiną licznych rzesz wierzycieli, podważenie zaufania do kredytu hipotecznego, zniweczenie dorobku kulturalnego w postaci fundacji wieczystych i zapisów, lokowanych przeważnie na hipotekach,

8 R. Jastrzębski, *Wpływ siły nabywczej pieniądza na wykonanie zobowiązań prywatno-prawnych w II Rzeczypospolitej*, Warszawa 2009, s. 49–52.

dalszy zastój ruchu budowlanego, opartego głównie na kredycie hipotecznym i zachwianie pojęć o prawie własności;

15) że z powyższych przesłanek niewątpliwie też wynika, iż sam prawodawca nie mógł mieć na celu, by relacja 100 rb. – 216 mk. stosowaną była przy obecnym stanie waluty do tego rodzaju zobowiązań, o jakie toczy się spór niniejszy; byłby to bowiem niczem nieuzasadniony wyłom w systemie obowiązującego Kodeksu i Ustawy Hipotecznej; nie znaczy to przecież, by spłata pożyczki, jak tego żąda Kuhnkowa, nastąpić miała w złocie, gdyż wobec niepomiarnej wysokiej ceny tego kruszcu uiszczenie złotem spowodowałoby znowu niechybnie ciężką stratę, a może nawet ruinę materialną dłużników. Pozbawienie tą drogą którejkolwiek ze stron należącego do niej majątku byłoby też sprzeczne z zasadami Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, uznającej wszelką własność, czy to osobistą poszczególnych obywateli, czy to zbiorową związków i instytucji za jedną z najważniejszych podstaw ustroju społecznego i porządku prawnego, oraz poręczającej wszystkim mieszkańcom, instytucjom i społecznościom ochronę ich mienia (Dz.Ust. No 44/1921)⁹.

Jednym z powodów przygotowania projektu u.r.w.k.m. był fakt, iż na mocy art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny¹⁰ przepis art. 358¹ § 3 k.c. nie może być stosowany w odniesieniu do kredytów bankowych, kwot zdeponowanych na rachunkach bankowych, a nawet kredytów i pożyczek o charakterze społecznym. Przepis art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny został zaskarżony do Trybunału Konstytucyjnego¹¹, ale w chwili

9 Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1922, poz. 17, s. 34–38. 10 Dz.U. nr 55, poz. 321, z późn. zm.

11 Sygnatura K 17/15. Grupa posłów złożyła wniosek o zbadanie zgodności art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny z: – art. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej; – art. 32 Konstytucji RP, zgodnie z którym wszyscy są wobec prawa równi, wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne oraz nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny; – art. 64 ust. 1

li uchwalenia u.r.w.k.m. przez Sejm pozostawał w mocy.

Istotną część kredytów zaciągniętych w obcych walutach, a zwłaszcza we frankach szwajcarskich stanowią kredyty mieszkaniowe. W tej puli kluczową społecznie i gospodarczo grupą są kredyty udzielone na zakup lub budowę (metodą gospodarczą albo za pośrednictwem dewelopera) pierwszego i jedyne mieszkania lub domu jednorodzinnego. W konsekwencji za przygotowaniem projektu u.r.w.k.m. mogły przemawiać wartości wskazane w art. 75 Konstytucji RP, zgodnie z którym władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokoleniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie elementów dyskusyjnych u.r.w.k.m., odnoszących się głównie do jej przedmiotowego zakresu zastosowania. Zawarte w nim rozważania i spostrzeżenia wprost odnoszące się do u.r.w.k.m. zachowują w znacznej mierze aktualność również w odniesieniu do poselskiego projektu ustawy o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej wniesionego dnia

i ust. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia; – art. 77 ust. 1 Konstytucji RP, zgodnie z którym, każdy ma prawo do wynagrodzenia szkody, jaka została mu wyrządzona przez niezgodne z prawem działanie organu władzy publicznej, zaś ustawa nie może nikomu zamykać drogi sądowej do dochodzenia naruszonych wolności lub praw w zakresie, w jakim zaskarżony przepis art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny zakazuje stosowania przepisów o waloryzacji sądowej zobowiązań do wkładów zgromadzonych na rachunkach oszczędnościowych (książeczkach mieszkaniowych) w Banku PKO BP w latach 70. i 80. XX wieku. Na temat wątpliwości co do konstytucyjności tego przepisu np. B. Lackoroński, *Zmiany kursu franka szwajcarskiego a sytuacja prawna kredytobiorców – wybrane zagadnienia*, „Zeszyty Prawnicze BAS” 2015, nr 1, s. 38–68.

15 stycznia 2016 roku do Sejmu RP VIII kadencji¹², któremu w czasie przygotowywania niniejszego artykułu nadano numeru druku. Projekt ten jest zbliżony do przedłożenia u.r.w.k.m. (druk sejmowy VII kadencji nr 3660). Podjęcie zagadnienia jest o tyle istotne, że u.r.w.k.m. jest wyrazem pewnego modelu regulacyjnego, który może być przedmiotem dyskusji naukowej. Nieczęsto ustawodawca decyduje się na wprowadzenie szczególnej regulacji klauzuli *rebus sic stantibus*, która odnosi się do grupy stosunków obligacyjnych ograniczonej przede wszystkim ze względu na czas ich powstania. Podjęcie tematu uzasadnia wreszcie jego duża doniosłość społeczna.

2. Restrukturyzacja kredytów – pomiędzy waloryzacją ustawową a waloryzacją sądową

Po pierwsze, nie ulega wątpliwości, że u.r.w.k.m. zawiera szczególną regulację tzw. klauzuli *rebus sic stantibus*. Klauzula *rebus sic stantibus* jest instytucją uznaną i trwale wpisaną zarówno w prawo międzynarodowe publiczne (art. 62 Konwencji wiedeńskiej o prawie traktatów¹³), jak i w prawo prywatne, w którym jednym z jej źródeł jest zasada dobrej wiary i uczciwości w obrocie¹⁴. Ustawa realizuje w ten sposób ogólną zasadę prawa, za jaką uważa się współcześnie klauzulę *rebus sic stantibus*¹⁵ przeciwstawianą zasadzie *pacta sunt servan-*

da jako wyjątek od tej ostatniej¹⁶ lub uznawaną nie za wyłączenie zasady *pacta sunt servanda*, lecz za jej uzupełnienie i sprowadzenie jej do właściwych ram¹⁷. W obu przypadkach podkreśla się wyjątkowy charakter okoliczności, w których klauzula *rebus sic stantibus* może mieć zastosowanie. Klauzula ta jest uznawana za instytucję pochodną od zasady bezpieczeństwa obrotu cywilnoprawnego (*security*) i będącej jej uszczegółowieniem zasady „bezpieczeństwa” umów (*contractual security*)¹⁸. Trwałe zakorzenienie tej instytucji jako immanentnego elemen-

roku (w:) F. Longchamps de Brier, R. Sarkowicz, M. Szpunar (red.), *Consul est iuris et patriae defensor. Księga pamiątkowa dedykowana doktorowi Andrzejowi Kremerowi*, Warszawa 2012, s. 355–363. Por. również wyrok TK z dnia 24 kwietnia 2007 r., SK 49/05, teza uzasadnienia nr 149–150. Genezę i historyczny rozwój klauzuli *rebus sic stantibus* scharakteryzował w polskiej literaturze prawniczej przede wszystkim: K. Przybyłowski, *Klauzula „rebus sic stantibus” w rozwoju historycznym* (w:) „Pamiętnik Historyczno-Prawny” 1926, t. 3, z. 1, s. 14–94; K. Przybyłowski, *s.v. clausula rebus sic stantibus* (w:) H. Konic (red.), *Encyklopedia Podręczna Prawa Prywatnego*, t.1, *Agent Handlowy – Księgi Handlowe*, Warszawa 1931, s. 125–128. Por. również R. Jastrzębski, *Geneza i znaczenie klauzuli rebus sic stantibus w polskim prawie prywatnym*, „Studia z Dziejów Państwa i Prawa Polskiego” 2010, t. 13, s. 155–166; B. Lackoroński, *Rozwój historyczny klauzuli rebus sic stantibus*, „Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego” 2004, nr 1, s. 72–83.

12 [http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/Projekty/8-020-73-2016/\\$file/8-020-73-2016.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki8ka.nsf/Projekty/8-020-73-2016/$file/8-020-73-2016.pdf) (dostęp 20.02.2016).

13 Dz.U. z 1990 r., nr 74, poz. 439, załącznik.

14 J. Korzonek (w:) J. Korzonek, I. Rosenblüth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz I*, Kraków 1934, s. 581.

15 G. Gorczyński, *Klauzula rebus sic stantibus w XXI wieku* (w:) A. Olejniczak, J. Haberko, A. Pyrzyńska, D. Sokołowska (red.), *Współczesne problemy...*, dz. cyt., s. 187; tenże (w:) W. Popiołek (red.), *Międzynarodowe prawo handlowe*, System Prawa Handlowego, t. 9, Warszawa 2013, s. 691 i n.; A. Brzozowski, *Wpływ zmiany okoliczności na zobowiązania (na tle prawa niektórych państw obcych)*, Warszawa 1992, s. 19. Na gruncie prawa publicznego J. Szymański, *Klauzula rebus sic stantibus w prawie traktatów z perspektywy historycznej*, „Miscellanea Historico-Iuridica” 2013, t. 12, s. 358–362, 377, a także A. Sawicki, T. Kamiński, *Clausula rebus sic stantibus a zasadnicza zmiana okoliczności jako przesłanka wygaśnięcia traktatu w świetle Konwencji Wiedeńskiej z 1969*

16 R. Mombert Uribe, *The effects of a change of circumstances in the DCFR. A critical assessment* (w:) V. Sagaert, M.E. Storme, E. Terryn (red.), *The Draft of Common Frame of Reference: national and comparative perspective*, Cambridge–Antwerp–Portland 2012, s. 114 oraz 131; W. Robaczyński, *Sądowa zmiana umowy*, Warszawa 1998, s. 68–70.

17 Por. w szczególności A. Brzozowski (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do art. 1–449*¹⁰, Warszawa 2015, komentarz do art. 357¹, nb 23; pośrednie stanowisko w odniesieniu do relacji klauzuli *rebus sic stantibus* i zasady *pacta sunt servanda* prezentuje P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2016, komentarz do art. 357¹, nb 6.

18 Ch. von Bar, E. Clive, H. Schulte-Nölke (red.), *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Interim Outline Edition*, wyd. PDF 2007, s. 71–75.

tu prawa zobowiązań różnych państw potwierdza również zamieszczenie poświęconych jej przepisów w europejskich projektach regulacji prawa kontraktów (DCFR art. III. – 1:110: *Variation or Termination by Court on a Change of Circumstances*¹⁹ oraz PECL art. 6:111: *Change of Circumstances*²⁰), które zostały przygotowane z uwzględnieniem bogatego tła prawoporównawczego²¹.

kresem i przesłankami zastosowania oraz trybem stosowania.

W prawie zobowiązań nadzwyczajna zmiana stosunków, a w szczególności stosunków gospodarczych, której strony nie przewidywały przy zawieraniu umowy, jest jedną z przesłanek, których spełnienie warunkuje dopuszczalność sądowej zmiany takiej umowy (art. 357¹ k.c. – tzw. klauzula *rebus*



Klauzula *rebus sic stantibus* przybiera na płaszczyźnie normatywnej postać różnorodnych mechanizmów waloryzacyjnych, których wspólnym celem jest przywrócenie następczo zachwianej równowagi świadczeń.

Klauzula *rebus sic stantibus* przybiera na płaszczyźnie normatywnej postać różnorodnych mechanizmów waloryzacyjnych²², których wspólnym celem jest przywrócenie następczo zachwianej równowagi świadczeń. Różnią się one jednak za-

sic stantibus)²³. Zmiana treści zobowiązania pieniężnego *sensu stricto* jest możliwa także w przypadku istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza (art. 358¹ § 3 k.c.). Dokonywanie przez sąd ingerencji w treść zobowiązania jest możliwe także na podstawie innych szczególnych regulacji klauzuli *rebus sic stantibus* mających zastosowanie do poszczególnych umów nazwanych (np. art. 632 § 2 k.c.).

Przepisy kodeksu cywilnego (art. 357¹, art. 358¹ § 3 ani art. 632 § 2) bezpośrednio nie identyfikują zdarzeń (sytuacji) objętych instytucją *rebus sic stantibus* – czynił to natomiast choć niewyczerpująco kodeks zobowiązań w art. 269²⁴. Oznacza

19 Tamże, wyd. PDF 2009, http://ec.europa.eu/justice/policies/civil/docs/dcfv_outline_edition_en.pdf (dostęp 20.01.2016), s. 232–233.

20 *The Principles Of European Contract Law 2002 (Parts I, II, and III)*, wyd. PDF 2008, <http://www.jus.uio.no/lm//eu.contract.principles.parts.1.to.3.2002/portrait.a4.pdf> (dostęp 20.01.2016), s. 21.

21 Ch. Von Bar, *The Draft of Common Frame of Reference: Scope and Purpose* (w:) V. Sagaert, M.E. Storme, E. Terry (red.), *The Draft of Common Frame...*, dz. cyt., s. 6.

22 Por. charakterystykę podejścia do klauzuli *rebus sic stantibus* w polskim prawie prywatnym: G. Gorczyński, *Regulacja wpływu zmiany okoliczności na wykonywanie zobowiązań w Kodeksie cywilnym – ocena i perspektywy* (w:) E. Gniewek, K. Górską, P. Machnikowski (red.), *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań. Materiały III Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów (Wrocław, 25–27.9.2008 r.)*, Warszawa 2010, s. 123–136; B. Lackoroński, *Change of Circumstances – the Polish Approach*, „*Studia Iuridica*” 2013, t. 56, s. 53–62.

23 A. Brzozowski (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz...*, dz. cyt., komentarz do art. 357¹, nb 32 i 48; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, dz. cyt., komentarz do art. 357¹, nb 6 i 7.

24 Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej – Kodeks zobowiązań z dnia 27 października 1933 r. (Dz.U. z 1933 r., nr 82, poz. 598), art. 269: „Gdyby z powodu nadzwyczajnych wypadków, jako to: wojny, zarazy, zupełnego nieurodzaju i innych klęsk żywiołowych, świadczenie było

to, że identyfikacja zdarzeń objętych instytucją *rebus sic stantibus* nie wymaga precyzyjnej typizacji ustawowej, choć ukształtowanie przesłanek zależy bezpośrednio od decyzji ustawodawcy. Ustawodawca określa przesłanki, jakie musi spełniać zmiana stosunków, aby możliwe było stosowanie mechanizmów waloryzacyjnych przewidzianych w przepisach prawa, określając tym samym granice wyzna-

w określonym przypadku miał zastosowanie mechanizm waloryzacji ustawowej i ewentualnie konstytutywnym orzeczeniem stwierdza obowiązek złożenia oświadczenia woli o określonej treści przez jedną ze stron albo obie strony zobowiązania. Sąd nie może jednak zapobiec jego stosowaniu, nawet gdy istnieją podstawy do stwierdzenia, że miał on zastosowanie w przypadku, kiedy nie powinno to



Alternatywą wobec sądowego mechanizmu waloryzacyjnego jest ustawowy mechanizm waloryzacyjny, który nie gwarantuje w takim stopniu jak sądowy, że nie będzie on wykorzystywany niezgodnie z celem.

czające luz decyzyjny sądom podejmującym decyzje *in concreto* przy uwzględnieniu całości kształtu wszystkich okoliczności, czy zastosować klauzulę *rebus sic stantibus*. W przypadku, gdy o zastosowaniu regulacji stanowiącej refleks klauzuli *rebus sic stantibus* przesądza sąd konstytutywnym orzeczeniem, mamy do czynienia z sądowym mechanizmem waloryzacyjnym stwarzającym wszelkie możliwości, jakie daje proces stosowania prawa, zweryfikowania, czy instytucja mająca otwierać system prawny na względy słuszności jest wykorzystywana zgodnie z jej celem. Alternatywą wobec sądowego mechanizmu waloryzacyjnego jest ustawowy mechanizm waloryzacyjny, który nie gwarantuje w takim stopniu jak sądowy, że nie będzie on wykorzystywany niezgodnie z celem. W takim przypadku sąd jedynie orzeczeniem deklaratoryjnym potwierdza, czy

mieć miejsca, uwzględniając cel przepisów stanowiących podstawę jego stosowania.

Powyższe prowadzi do wniosku, że mechanizm restrukturyzacji stworzony w ustawie o restrukturyzacji walutowych kredytów można kwalifikować jako rodzaj wyróżnianej w doktrynie prawa zobowiązań waloryzacji ustawowej. Waloryzacja ustawowa ma wyjątkowy charakter, a jej stosowanie zawsze budzi kontrowersje²⁵. Jej wyjątkowość polega

²⁵ Dyskusję dotyczącą waloryzacji ustawowej, która miała miejsce w okresie międzywojennym, w szczególności pomiędzy prof. E. Tillem i prof. F. Zollem, relacjonuje R. Jastrzębski, *Wpływ siły...*, dz. cyt., s. 62–64. Waloryzacja ustawowa, do której odnosiła się ta dyskusja, została przeprowadzona na podstawie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu zobowiązań prywatno-prawnych (Dz.U. z 1924 r., nr 42, poz. 441 z późn. zm.). Z kolei kontrowersje związane z powojenną waloryzacją ustawową dokonaną na podstawie dekretu z dnia 27 lipca 1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych (Dz.U. nr 45, poz. 332, z późn. zm.) były rozważane w uzasadnieniu postanowienia TK z dnia 6 listopada 2008 r., P 5/07, o umorzeniu postępowania z powodu utraty mocy obowiązującej przepisów,

połączone z nadmiernymi trudnościami lub groziło jednej ze stron rażąca strata, czego strony nie mogły przewidzieć przy zawarciu umowy, sąd może, jeżeli uzna to za konieczne według zasad dobrej wiary, po rozważeniu interesów obu stron, oznaczyć sposób wykonania, wysokość świadczenia lub nawet rozwiązać umowę”.

na tym, że waloryzacja ustawowa dokonuje się na podstawie aktu tworzenia prawa, a nie konstytucyjnego aktu organu władzy publicznej polegającego na stosowaniu prawa. Waloryzacja ustawowa dokonuje się w jednakowym stopniu w odniesieniu do wszystkich zobowiązań znajdujących się w zakresie zastosowania przepisów o ustawowej waloryzacji. Oparta jest na generalnej decyzji ustawodawcy, że słuszne jest dokonanie ingerencji w treść zobowiązania z uwagi na szczególnie nadzwyczajne okoliczności. Jej stosowanie nie jest oparte na badaniu przez organ stosujący prawo, a w szczególności

w którym stwierdzono w szczególności: „W ocenie Trybunału Konstytucyjnego zaskarżone przepisy stanowiły formę ingerencji w prawa majątkowe wierzycieli, prowadzącej do istotnego zmniejszenia realnej wartości zobowiązań pieniężnych powstałych przed ich wejściem w życie. Przepisy te ukształtowały sytuacje prawne wierzycieli i dłużników, ustalając wysokość dotychczasowych zobowiązań pieniężnych. Część z tych zobowiązań wygasła przez ich wykonanie, inne w wyniku przedawnienia stały się zobowiązaniami naturalnymi i mogą być dochodzone tylko w razie zrzeczenia się zarzutu przedawnienia przez dłużnika, w niektórych innych wypadkach termin przedawnienia z różnych powodów jeszcze nie upłynął. Niezależnie jednak od tego, jakie były dalsze losy zobowiązań zastanych przez prawodawcę w 1949 r. i w 1950 r., regulacje zakwestionowane w pytaniu prawnym wywoływały z chwilą ich wejścia w życie, w dwóch różnych momentach, jednorazowe skutki prawne w postaci definitywnej zmiany wysokości zobowiązań pieniężnych powstałych przed ich wejściem w życie. Przeliczenie miało charakter jednorazowy i doprowadziło do określenia nowej treści dotychczasowych zobowiązań pieniężnych. Tym samym zaskarżone przepisy stanowiły podstawę do definitywnego ukształtowania sytuacji prawnych ich adresatów, z chwilą dokonania stosownych przeliczeń, przed wejściem w życie Konstytucji z 1997 r. Dotyczy to również tych zobowiązań, które zostały zaciągnięte przed wejściem zaskarżonych przepisów, ale mogą być dochodzone do dnia dzisiejszego. Wysokość tych zobowiązań pieniężnych została określona na podstawie zaskarżonych przepisów dekretu z 1949 r. i ustawy z 1950 r. i ta właśnie wartość określa obecnie granice roszczeń wierzycieli. Wierzyciele mogą żądać spełnienia świadczeń pieniężnych, biorąc pod uwagę ich wysokość ustaloną po przeliczeniu w 1949 r. i 1950 r. z zastosowaniem zaskarżonych przepisów”.

przez sąd dysponujący „luzem decyzyjnym”, czy *in concreto* przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności spełnione są przesłanki uzasadniające udzielenie ochrony prawnej²⁶

Z powyższych względów regulacja stanowiąca podstawę waloryzacji ustawowej powinna jednoznacznie określać przesłanki jej zastosowania, w sposób korespondujący i odzwierciedlający intencje ustawodawcy odnośnie do zakresu przedmiotowego i podmiotowego zastosowania Ustawy.

3. Tryb restrukturyzacji

Przepisy u.r.w.k.m. nie zawierają jednoznacznego rozstrzygnięcia odnośnie do charakteru czynności prawnych ukierunkowanych na przeprowadzenie restrukturyzacji. Nie można wykluczyć, że wnioski kredytobiorcy o restrukturyzację może być potraktowany jako oferta zawarcia umowy o częściowe zwolnienie z długu, a umorzenie, dokonywane przez bank, jest jej przyjęciem. W przypadku, gdy spełnione są przesłanki określone w Ustawie, przyjęcie oferty złożonej przez kredytobiorcę jest obligatoryjne. W konsekwencji złożenie oświadczenia woli w przedmiocie przyjęcia takiej oferty może być wymuszone na drodze sądowej na podstawie art. 64 k.c. Wydaje się, że okoliczność, iż restrukturyzacja może dokonać się wskutek oświadczenia woli banku lub uprawomocnienia się orzeczenia zastępującego to oświadczenie (art. 64 k.c.), nie stanowi podstawy umożliwiającej sytuowanie uprawnienia kredytobiorcy w kręgu praw kształtujących.

Przepisy u.r.w.k.m. uzasadniają dokonanie podziału trybu restrukturyzacji na dwa zasadnicze etapy. Pierwszy etap miał się rozpocząć złożeniem wniosku przez kredytobiorcę do dnia 30 czerwca 2020 roku. Etap ten można określić jako

26 Por. rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 r. o przerachowaniu zobowiązań prywatno-prawnych, cyt. wyżej, tzw. *Lex Zoll*; rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 12 czerwca 1934 r. o wierzytelnościach w walutach zagranicznych (Dz.U. z 1934 r., nr 59, poz. 509 z późn. zm.), tzw. dekret dolarowy, oraz dekret z dnia 27 lipca 1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych (Dz.U. nr 45, poz. 332, z późn. zm.).

etap przedsądowy (bankowy). Wniosek kredytobiorcy miał być rozpatrywany przez bank w terminie 30 dni od dnia jego złożenia. Przepis tego nie regulował w żaden sposób, ale wydaje się, że termin na rozpatrzenie wniosku o restrukturyzację należy liczyć od dnia, w którym kredytobiorca złoży wniosek umożliwiający sprawdzenie, czy mieści się on w zakresie zastosowania Ustawy, oraz ustale-

nie przez bank oświadczenia woli, o którym mowa w art. 5 ust. 4 u.r.w.k.m. Niewykazanie którejkolwiek z przesłanek uzasadniałoby oddalenie powództwa przez sąd.

W uchwale Senatu (pkt 4) wprowadzono do art. 3 ust. 2 u.r.w.k.m. poprawkę, zgodnie z którą w terminie określonym dla banku dla rozpatrzenia wniosku o restrukturyzację kredytobiorca mógł wycofać ten



Przepisy u.r.w.k.m. uzasadniają dokonanie podziału trybu restrukturyzacji na dwa zasadnicze etapy.

nie kwot, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.r.w.k.m. Rozpatrzenie wniosku kredytobiorcy powinno polegać na sprawdzeniu, czy kredytobiorca mieści się w zakresie zastosowania u.r.w.k.m., oraz na ustaleniu wysokości kwot, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.r.w.k.m. Rozpatrzenie wniosku o restrukturyzację przez bank miało kończyć się złożeniem przez bank oświadczenia woli o umorzeniu 9/10 kwoty, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.r.w.k.m., o ile stanowiłaby ona wartość dodatnią. W przypadku gdy bank odmawiałby złożenia oświadczenia woli o umorzeniu 9/10 kwoty, kredytobiorca, który uważałby odmowę banku za bezpodstawną, musiałby skierować sprawę na drogę sądową.

Wytoczenie przez kredytobiorcę powództwa o stwierdzenie przez sąd obowiązku złożenia przez bank oświadczenia woli o umorzeniu 9/10 kwoty, o której mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 u.r.w.k.m., rozpoczyna drugi etap restrukturyzacji (etap sądowy). Prawomocne orzeczenie stwierdzające istnienie obowiązku złożenia przez bank oświadczenia woli, o treści określonej w art. 5 ust. 4 u.r.w.k.m., zastępowałyby – zgodnie z art. 64 k.c. – oświadczenie woli banku. Zgodnie z art. 6 k.c. na etapie sądowym procedury restrukturyzacyjnej, która byłaby klasycznym procesem cywilnym przeciwko bankowi, kredytobiorca musiałby wykazać, że były spełnione wszystkie przesłanki warunkujące złożenie

wniosek. Wskazano też, że prawo ponownego złożenia wniosku o restrukturyzację nie przysługiwało. Poprawka ta miała na celu ograniczenie w aspekcie czasowym możliwości wycofania wniosku o restrukturyzację. Jak należy rozumieć, możliwość wycofania wniosku o restrukturyzację w terminie określonym dla banku na rozpatrzenie wniosku – zgodnie z Ustawą wynosił on 30 dni, a zgodnie z uchwałą Senatu 60 dni – nie wymagała zgody banku. Zgodnie z poprawką wprowadzoną uchwałą Senatu, wskutek wycofania wniosku o restrukturyzację kredytobiorca definitywnie tracił uprawnienie do skorzystania z mechanizmu restrukturyzacji. Na tle tej poprawki rodzi się pytanie i zarazem wątpliwość, czy utrata możliwości ponownego złożenia wniosku wiąże się jedynie z wycofaniem wniosku o restrukturyzację, czy też jest to wyraz woli ustawodawcy ukształtowania prawa do złożenia wniosku o restrukturyzację w taki sposób, aby jego wykonanie mogło nastąpić tylko jeden raz. Jednorazowy charakter prawa do zainicjowania procedury restrukturyzacyjnej mogłoby oznaczać, że odmowa przez bank dokonania restrukturyzacji z powodu niespełnienia przesłanek uniemożliwiałaby ponowne złożenie wniosku w razie zmiany okoliczności mających wpływ na możliwość stwierdzenia przesłanek restrukturyzacji. Należy podkreślić, że ostatni wariant interpretacyjny omawianej poprawki Senatu nie wynika

jednoznacznie z jej treści. Oznacza to, że gdyby był on zgodny z wolą ustawodawcy, to powinien zostać w sposób jednoznaczny wyrażony w przepisie. Niezależnie od tego, który z tych wariantów interpretacyjnych byłby ostatecznie przyjęty, poprawka ta, zaproponowana w uchwale Senatu, w istotnym stopniu ograniczała możliwości skorzystania z mechanizmu restrukturyzacyjnego w stosunku do stanu prawnego, jaki mógłby być ukształtowany, gdyby u.r.w.k.m. weszła w życie bez poprawek Senatu.

Próbując dokonać wykładni poprawki zawartej w pkt 4 uchwały Senatu, należy wskazać, że wycofanie wniosku o restrukturyzację mogłoby dotyczyć jedynie wniosku skutecznie złożonego, który bank miałby możliwość rozpatrzyć, gdyby nie oświadczenie kredytobiorcy o jego cofnięciu. Gdyby u.r.w.k.m. weszła w życie z uwzględnieniem tej poprawki zawartej w uchwale Senatu, należałoby przyjmować, że wycofanie wniosku o restrukturyzację miało miejsce w dniu, w którym stosowne oświadczenie kredytobiorcy zostało doręczone do banku w taki sposób, że bank mógł się zapoznać z jego treścią. Wydaje się, że do takiego oświadczenia należałoby stosować art. 61 k.c.

Trzeba wskazać, że nadanie prawu do zainicjowania procedury restrukturyzacyjnej charakteru jednorazowego powinno wiązać się z doprecyzowaniem przesłanek warunkujących zastosowanie mechanizmu restrukturyzacyjnego. Przesłanki zastosowania powinny umożliwiać kredytobiorcy dokonanie jednoznacznej oceny, czy przewidziany w Ustawie mechanizm restrukturyzacyjny powinien być zastosowany przez bank. W przeciwnym razie wyłącznie kredytobiorca będzie ponosił istotne ryzyko dokonania nieprawidłowej oceny przesłanek zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego na podstawie przepisów mogących budzić wątpliwości.

4. Przesłanki restrukturyzacji

a. Uwagi wprowadzające

Pozytywne przesłanki zastosowania przepisów u.r.w.k.m. mogą być stwierdzone wtedy, gdy:

- 1) kredytobiorca, będący konsumentem, złoży pisemny wniosek w okresie do 30 czerwca 2020 roku;

- 2) kredyt ma charakter walutowy;
- 3) kredyt ma charakter mieszkaniowy;
- 4) kredytobiorca nie posiada innego lokalu mieszkalnego ani innego domu jednorodzinnego (przesłanka ta nie odnosi się do kredytobiorców, którzy posiadają inne lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne, lub ich części, jeśli zostały one nabyte w drodze dziedziczenia po dniu zaciągnięcia kredytu podlegającego restrukturyzacji);
- 5) powierzchnia użytkowa nieruchomości nie przekracza 100 m² dla lokalu mieszkalnego i 150 m² dla domu jednorodzinnego (przesłanka ta nie odnosi się do kredytobiorców, którzy wychowują troje lub więcej dzieci);
- 6) wartość wskaźnika LtV jest wyższa niż 80%.

W Ustawie uchwalonej przez Sejm nie był określony moment, na który powinny być oceniane powyższe przesłanki.

Wydaje się, że ustalenie jednakowego momentu miarodajnego dla oceny spełnienia się wszystkich przesłanek zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego może budzić wątpliwości. Wątpliwości te mogą się również odnosić do ustalenia miarodajnego momentu dla stwierdzenia, że kredyt ma charakter walutowy i mieszkaniowy.

Z jednej bowiem strony wydaje się, że walutowy charakter kredytu oraz jego cel mieszkaniowy powinien być oceniany na moment zawarcia umowy kredytu. W świetle przepisów art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe²⁷ (dalej: pr. bank.) strony zobowiązane są w treści czynności prawnej określić parametry przesądzające o charakterze kredytu (zob. niżej). Chwila dokonania czynności prawnej jest też istotna do oceny ważności umowy kredytowej.

Z drugiej jednak strony – z przepisów u.r.w.k.m. nie wynika w sposób niewątpliwy przeciwwskazanie do stosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego w odniesieniu do umów kredytu, które w dacie ich zawarcia nie mieściły się w pojęciu walutowego kredytu mieszkaniowego, ale wskutek wprowadzonych przez strony zmian stały się umowami o walutowy kredyt mieszkaniowy. W świetle art. 9

²⁷ Dz.U. z 2015 r., poz. 128.

u.r.w.k.m. istotne wydaje się, aby przesłanki decydujące o walutowym i mieszkaniowym charakterze kredytu były spełnione na dzień wejścia w życie Ustawy. Wydaje się, że analogicznie powinny być ustalany moment miarodajny dla stwierdzenia przesłanki określonej w art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. w postaci powierzchni użytkowej nieruchomości. Konstatacja ta może mieć istotne znaczenie w przypadkach, kiedy parametry lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego po zawarciu umowy kredytu ulegały zmianie, w szczególności wskutek przebudowy, rozbudowy, podziału albo wskutek zmiany parametrów mającego powstać lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, jeśli przyjmie się dopuszczalność stosowania u.r.w.k.m. w odniesieniu do kredytów na realizację inwestycji mieszkaniowych, wskutek której mają dopiero powstać lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne. Należy zwrócić uwagę, że przyjęcie innego, późniejszego momentu, jako miarodajnego dla stwierdzenia tych przesłanek stosowania mechanizmu restrukturyzacji przewidzianego w u.r.w.k.m., mogłoby rodzić ryzyko dokonywania przez osoby zainteresowane przewalutowaniem kredytu zmiany charakteru nieruchomości – która pierwotnie zakupiona była np. na cele prowadzenia działalności gospodarczej – na lokal mieszkalny.

Dokonywanie oceny wartości wskaźnika LtV, który może ulegać zmianie w czasie, wyłącznie na moment zawarcia umowy kredytu albo na moment wejścia w życie Ustawy wydaje się nieuzasadnione z powodu stworzenia możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację w okresie kilku lat po wejściu w życie u.r.w.k.m. (art. 3 ust. 1). Przepis art. 3 ust. 1 oraz ust. 3 pkt 3 u.r.w.k.m. mogą prowadzić do wniosku, że nawet jeśli wskaźnik LtV w dniu wejścia w życie u.r.w.k.m. jest niższy niż 80%, ale w okresie do dnia 30 czerwca 2020 roku wzrośnie powyżej 80%, możliwe będzie uznanie tej przesłanki za spełnioną.

Wydaje się, że dla stwierdzenia przesłanki „nieposiadania innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” miarodajne miały być dwa momenty – moment zawarcia umowy o walutowy kredyt mieszkaniowy oraz moment składania wniosku o restrukturyzację. Za przyjęciem jako miarodajne-

go momentu składania wniosku o restrukturyzację przemawiałby art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m., który miał zezwalać na zastosowanie mechanizmu restrukturyzacji w przypadku, gdy po zawarciu umowy kredytu przesłanka ta nie byłaby spełniana wskutek odziedziczenia przez kredytobiorcę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (wydaje się, że chodzi tutaj o prawa rzeczowe do tego rodzaju nieruchomości lokalowych albo nieruchomości, w skład których wchodzi lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne). Skoro przesłanka ta miała być irrelevantna tylko w przypadku, gdyby do nabycia prawa do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego po zawarciu umowy kredytu dochodziło w drodze dziedziczenia, to inne zdarzenia prawne skutkujące nabyciem praw do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego po zawarciu umowy kredytu należałoby uznawać za przeszkody w zastosowaniu mechanizmu restrukturyzacji. Oznaczałoby to, że przesłanka określona w art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. powinna być badana na pewno na moment złożenia wniosku o restrukturyzację. W przeciwnym razie bezprzedmiotowa byłaby regulacja umożliwiająca uwzględnienie wniosku o restrukturyzację, mimo że w momencie jego składania kredytobiorca nabył w drodze dziedziczenia tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, chociaż w dniu zaciągnięcia kredytu takiego tytułu prawnego nie posiadał. Wydaje się jednak, że przyjęcie tylko momentu złożenia wniosku o restrukturyzację – jako miarodajnego dla stwierdzenia przesłanki „nieposiadania innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” – byłoby trudne do pogodzenia z wynikającym z przepisów u.r.w.k.m. założeniem, że udzielana na jej podstawie pomoc odnosi się do nabywania prawa do pierwszego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Możliwe byłoby bowiem zastosowanie mechanizmu restrukturyzacji w odniesieniu do osób, które w chwili zawierania umowy o walutowy kredyt mieszkaniowy posiadały tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i wyzbyły się go przed złożeniem wniosku o restrukturyzację. Z tego powodu wydaje się, że przesłanka „nieposiadania innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” powinna być badana i uznana za spełnioną

zarówno w dacie zawierania umowy o walutowy kredyt mieszkaniowy, jak i w dacie składania wniosku o restrukturyzację.

Powyższe rozważania tracą w znacznej mierze na aktualności, jeśli uwzględną się poprawki wprowadzone w pkt 1 i 5 uchwały Senatu, w których wskazano, że przesłanka w postaci walutowego charakteru kredytu powinna być spełniona na dzień podpisania umowy kredytowej, a przesłanki określone w pkt 4) – 6) powyższej listy powinny być spełnione na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację. Skutkiem zmiany wprowadzonej w pkt 5 uchwały Senatu byłoby poszerzenie i zliberalizowanie możliwości zastosowania u.r.w.k.m. Zmiana taka otwierałaby bowiem możliwość ukształtowania następczo przez kredytobiorcę swojej sytuacji w taki sposób, żeby stworzyć sobie możliwość skorzystania z mechanizmu restrukturyzacji, mimo że w świetle przepisów u.r.w.k.m. bez zmian zaproponowanych w uchwale Senatu możliwość taka wydawałaby się co najmniej wątpliwa, jeśli w ogóle by istniała. Z powodów powyżej wskazanych oraz z uwagi na brak w uchwale Senatu poprawki umożliwiającej określenie daty miarodajnej dla stwierdzenia mieszkaniowego charakteru kredytu, gdyby u.r.w.k.m. weszła w życie, należałoby uznać, że przesłanka ta powinna być badana i stwierdzana na dzień jej wejścia w życie.

Niezależnie od tego, w jakim kierunku zostałyby rozstrzygnięta kwestia daty miarodajnej dla ustalenia poszczególnych przesłanek zastosowania mechanizmu restrukturyzacji – stwarzającym mniejsze lub większe możliwości kształtowania przez kredytobiorców ich sytuacji w celu skorzystania z takiego mechanizmu – pozytywnie należy ocenić sam fakt wyraźnego jej przesądzenia przez ustawodawcę. Ma to szczególnie istotne znaczenie w przypadku, gdy przesłanki stosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego nie są stwierdzane w postępowaniu prowadzonym przez organ władzy publicznej, którego działanie w tym zakresie uregulowane jest w przepisach proceduralnych, takich jak na przykład art. 316 k.p.c.

Z uwagi na fakt, że pierwsza z powyżej wymienionych przesłanek w postaci złożenia przez kredytobiorcę pisemnego wniosku o restrukturyzację

do dnia 30 czerwca 2020 roku wydaje się nie budzić wątpliwości, poniżej zostaną omówione jedynie przesłanki zastosowania mechanizmu restrukturyzacji określone w pkt 2) – 6) powyższej listy.

b. Przesłanki pozytywne restrukturyzacji

i. Walutowy i mieszkaniowy charakter kredytu

W związku z tym, że stany faktyczne, w których walutowe kredyty mogą być uznane za walutowe kredyty mieszkaniowe, są bardzo różnorodne, istotne znaczenie dla precyzyjnego określenia zakresu zastosowania u.r.w.k.m. mają zawarte w niej definicje legalne. Podstawowy punkt odniesienia do udzielenia odpowiedzi na pytanie o podmiotowy i przedmiotowy zakres zastosowania u.r.w.k.m. powinna stanowić definicja walutowego kredytu mieszkaniowego – ze względu na fakt, że pojęcie to zostało użyte w jej tytule i art. 1.

W art. 2 u.r.w.k.m. zdefiniowano pojęcie walutowego kredytu mieszkaniowego w znacznej mierze przez odesłanie. Zgodnie z tym przepisem: „Użyte w ustawie określenia oznaczają: 1) walutowy kredyt mieszkaniowy – kredyt, o którym mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, o ile jest denominowany lub indeksowany do waluty innej niż ta, w której kredytobiorca uzyskuje dochód, przez walutowy kredyt mieszkaniowy rozumie się także pożyczkę denominowaną lub indeksowaną do waluty innej niż ta, w której pożyczkobiorca uzyskuje dochód, o ile spełnia pozostałe kryteria określone dla kredytu, o którym mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe; 2) bank – bank krajowy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe; 3) wskaźnik LtV – stosunek wartości ekspozycji kredytowej do wartości kredytowanej nieruchomości; 4) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) znajdujący się w budynku, w skład którego wchodzi co najmniej dwa takie lokale; 5) dom jednorodzinny – budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu

przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r. poz. 1409, ze zm.), w którym znajduje się wyłączenie lokal mieszkalny”.

Należy zauważyć, że definicja walutowego kredytu mieszkaniowego rodzi zasadnicze wątpliwości przy rozstrzygnięciu o zakresie zastosowania u.r.w.k.m. Ustawodawca uwzględnił jako jej podstawowy element pojęcia języka prawnego – i to wprost – odsyłając do przepisów prawa bankowego. Taki zabieg legislacyjny wydaje się *a priori* prawidłowy. Trudno uznać, że przepisy prawa bankowego – regulujące tak szczególnie rynek, jak rynek finansowy, a także sytuację prawną podmiotów na tym regulowanym rynku oraz kompetencje organów państwa w odniesieniu do podmiotów działających na rynku finansowym – obejmują pojęcia niepra-

dochód, o ile spełnia pozostałe kryteria określone dla kredytu, o którym mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4a pr. bank.

Definicja ta nie wprowadza jednak normatywnych, odbiegających od języka potocznego kryteriów ustalania celu mieszkaniowego. Oznacza to, że cel umowy kredytowej określony przez jej strony – jako mieszkaniowy albo niemieszkaniowy – jest przez ustawodawcę respektowany. Pojawia się pytanie, czy brak wyczerpującej ustawowej typizacji okoliczności przesądzających o możliwości uznawania kredytu za „mieszkaniowy” jest istotną wadą u.r.w.k.m. Wydaje się, że w tym miejscu trzeba na to pytanie odpowiedzieć przecząco, aczkolwiek tego rodzaju rozwiązanie legislacyjne może rodzić szereg wątpliwości interpretacyjnych wskazanych poniżej.



Definicja walutowego kredytu mieszkaniowego rodzi zasadnicze wątpliwości przy rozstrzygnięciu o zakresie zastosowania u.r.w.k.m.

widłowo skonstruowane lub niejasne, w stopniu niemożliwym do ustalenia ich desygnatów. Wydaje się jednak, że samo posłużenie się pojęciami mającymi ustalone znaczenie w prawie bankowym nie prowadzi do osiągnięcia celu definicji legalnej walutowego kredytu mieszkaniowego zawartej w u.r.w.k.m., której funkcja miała być odmienna niż funkcja prawa bankowego. W przeciwnym razie użycie definicji legalnych w u.r.w.k.m. byłoby zbędne, a wystarczające byłoby odesłanie do odpowiednich przepisów prawa bankowego. Definicja walutowego kredytu mieszkaniowego określa w istocie jedynie to, jakie cechy musi mieć kredyt, aby mógł być uznany za kredyt walutowy. Chodzi niewątpliwie o kredyt, o którym mowa w art. 69 ust. 2 pkt 4a pr. bank., o ile jest denominowany lub indeksowany do waluty innej niż ta, w której kredytobiorca uzyskuje dochód. Przez walutowy kredyt rozumie się także pożyczkę denominowaną lub indeksowaną do waluty innej niż ta, w której pożyczkobiorca uzyskuje

Wydaje się, że w przypadku ustaw ingerujących lub stanowiących podstawę do ingerencji w istniejące stosunki prywatnoprawne pomiędzy stronami zaangażowanymi – przynajmniej w świetle toczącej się na ich tle debaty publicznej – kwestie ogniskujące się sporu powinny być rozstrzygane w sposób bardziej jednoznaczny już na poziomie normatywnym. Argumentem mogącym przemawiać za pozostawieniem ostatecznego ustalenia podmiotowo-przedmiotowego zakresu zastosowania u.r.w.k.m. organom stosującym prawo jest szczególny status prawny instytucji bankowych, które wspólnie z kredytobiorcami ustalały cele umów kredytowych (pożyczek), oraz konstrukcja umowy kredytu w świetle przepisów prawa bankowego.

Szczególny status prawny instytucji bankowych wynika ze szczególnych obowiązków nakładanych na nie przez prawo, mających na celu ochronę interesu ich klientów oraz interesu publicznego (art. 48o oraz art. 92a–112d pr. bank.), oraz ze spr-

wowanego przez organy władzy publicznej nadzoru nad ich działalnością (art. 131–141 pr. bank.)²⁸. Powołane przepisy, a zwłaszcza art. 95 pr. bank. przyznający dokumentom bankowym szczególną moc prawną, stwarzają podstawę do formułowania tezy o tym, że dokumenty przygotowywane przez banki lub z ich udziałem są rzetelne, a ich treść koresponduje z rzeczywistością.

Zgodnie z definicją zawartą w art. 69 ust. 1 pr. bank. „przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu”. Należy jednak zauważyć, że ustalenie w umowie kredytowej celu nie musi nastąpić przez użycie zwrotu odnoszącego się do niego bezpośrednio i wprost poprzez posłużenie się słowem „cel” i słowem go określającym, najczęściej przymiotnikiem. Znaczenie celu przeznaczenia środków pieniężnych zostało dodatkowo podkreślone w art. 69 ust. 2 pkt 3 pr. bank., gdzie wymaga się, aby umowa kredytu wskazywała na piśmie „cel, na który kredyt został udzielony”. W świetle art. 69 ust. 2 pkt 3 pr. bank. określenie celu, na który jest udzielany kredyt, uznaje się za element przedmiotowo istotny (*essentialium negotii*) umowy kredytu²⁹. W konsekwencji należy uznać, że prawo bankowe wyklucza sytuację, w której strony wprost lub choćby *implicite* nie obejmują swoją zgodną wolą celu udzielonego kredytu. W doktrynie wskazuje się, że stopień kon-

kretyzacji celu, na jaki zostaje udzielony kredyt, jest różny i najczęściej wprost proporcjonalny do stopnia ryzyka wiążącego się z udzieleniem kredytu³⁰.

Powyższe pozwala sformułować wniossek, że definicja walutowego kredytu mieszkaniowego zawarta w Ustawie opiera się więc z jednej strony na konstrukcjach i kategoriach pojęciowych regulacji działalności banków, a z drugiej strony – na dychotomicznym, logicznym podziale: kredyt mieszkaniowy albo kredyt niemieszkaniowy.

Różnorodność form realizacji celu mieszkaniowego i rodzajów praw, które mogą służyć jego realizacji (prawa obligacyjne lub prawa rzeczowe), powoduje, że zawodne może okazać się posługiwanie się w przepisach u.r.w.k.m. – dla określenia jej zakresu zastosowania – przesłankami nawiązującymi do sformułowań używanych w umowach kredytu. Nawet bardzo szczegółowa specyfikacja takich formuł mogłaby zawierać luki ze względu na fundamentalną zasadę prawa zobowiązań – swobodę kształtowania treści i celu umów obligacyjnych, mającą zastosowanie w szczególności do umów kredytowych, która sprawia, że poszczególne umowy kredytu mogą wymykać się ustawowej typizacji. Należy zauważyć, że dość szczegółowa regulacja umów kredytowych jako czynności bankowych nie wyłącza zasady swobody kształtowania treści i celu tych umów przez strony, w granicach wyznaczonych m.in. przez art. 353¹ k.c. Z drugiej jednak strony wydaje się, że w u.r.w.k.m. powinno być wyraźnie przesądzone, czy uregulowany w niej mechanizm restrukturyzacyjny ma mieć zastosowanie w przypadku nabycia jakiegokolwiek tytułu prawnego (obligacyjnego oraz prawnorzeczowego) do jakiegokolwiek nieruchomości, za pomocą której możliwe jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, czy też jedynie w przypadku nabycia określonego rodzaju tytułów prawnych do takich nieruchomości. Takie wskazanie w przepisach u.r.w.k.m. nie musiałyby odnosić się do konkretnych postanowień umów kredytu, lecz do jednego z dających się skatalogować z prawnego punktu widzenia rezultatów wykorzystania środków pieniężnych udostępnionych na pod-

28 Por. uwagi odnoszące się do szczególnego statusu prawnego banków w świetle regulacji publicznoprawnych: A. Chłopecki, *Bank jako instytucja zaufania publicznego w wymiarze cywilnoprawnym* (w:) K. Szczepanowska-Kozłowska (red.), *Oblicza prawa cywilnego. Księga jubileuszowa dedykowana profesorowi Janowi Błęszyńskiemu*, Warszawa 2013, s. 86 i 97.

29 M. Bączyk (w:) S. Włodyka (red.), *Prawo umów handlowych*, System Prawa Handlowego, t. 5, Warszawa 2011, s. 887–889; W. Srokosz, *Czynności bankowe zastrzeżone dla banków*, Warszawa 2003, s. 125–126.

30 B. Paxford (w:) H. Gronkiewicz-Waltz (red.), *Prawo bankowe. Komentarz*, Warszawa 2013, komentarz do art. 69, nb 3.

stawie umowy kredytu. W przypadku, gdyby stosowanie regulacji zawartej w u.r.w.k.m. miało być wyraźnie ograniczone do nabywania tytułów o charakterze praworzeczowym do nieruchomości, nie nie stało na przeszkodzie, aby te tytuły wyraźnie wskazała. Prawa rzeczowe w ogóle, w tym w szczególności prawa rzeczowe do nieruchomości należą do zamkniętego katalogu i nie stanowi technicznego problemu wskazanie praw rzeczowych, których nabycie może być przesłanką zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego. Wydaje się, że moż-

zowanych umowach kredytowych trzeba byłoby poszukiwać *in concreto* odpowiedzi na pytanie o ich mieszkaniowy charakter już w procesie stosowania prawa. Dopóki zatem nie doszłoby do utrwalenia się jednego stanowiska w orzecznictwie sądów, przewidywalność rozstrzygnięć w konkretnych stanach faktycznych byłaby niewielka.

Powyższe prowadzi do wniosku, że pomocne przy rozstrzyganiu indywidualnych spraw na podstawie u.r.w.k.m. byłoby przynajmniej kierunkowe wskazanie w jej przepisach, czy umowa kredytu może



Definicja walutowego kredytu mieszkaniowego zawarta w ustawie opiera się z jednej strony na konstrukcjach i kategoriach pojęciowych regulacji działalności banków, a z drugiej strony – na dychotomicznym, logicznym podziale: kredyt mieszkaniowy albo kredyt niemieszkaniowy.

liwość i celowość objęcia zakresem zastosowania u.r.w.k.m. umów kredytu związanych z nabywaniem obligacyjnego tytułu do nieruchomości jest mało prawdopodobna i raczej teoretyczna. Wprawdzie teoretycznie nie można wykluczyć, że zawarcie umowy będącej źródłem obligacyjnego tytułu do nieruchomości może wiązać się z koniecznością dokonania skoncentrowanych w czasie nakładów finansowych polegających na pokryciu kosztów remontu przedmiotu umowy obligacyjnej czy zapłaconiu wysokiej kaucji. Wydaje się jednak, że na pokrycie takich wydatków walutowe kredyty nie były udzielane wcale albo udzielane w przypadkach zupełnie wyjątkowych.

To, że w przepisach u.r.w.k.m. nie było podstaw pozwalających na jednoznaczne i precyzyjne ustalenie, kiedy mamy do czynienia z mieszkaniowym charakterem kredytu walutowego, skutkowało tym, że gdyby u.r.w.k.m. weszła w życie, w restruktury-

być uznawana za służącą realizacji celu mieszkaniowego tylko wtedy, gdy umożliwiała sfinansowanie nabycia tytułu praworzeczowego do nieruchomości, za pomocą której możliwe jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. W przypadku przesądzenia tej kwestii w taki sposób, że mechanizm restrukturyzacji obejmowałby tylko kredyty zaciągnięte na nabycie praworzeczowych tytułów do nieruchomości, ustawodawca powinien przesądzić, czy cele mieszkaniowe może zaspokajać jedynie umowa kredytu służąca do nabycia własności lokalu mieszkalnego albo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, czy też może to być również umowa kredytu pozwalająca na nabycie innego niż własność prawa do istniejącego lokalu mieszkalnego, prawa rzeczowego do lokalu mieszkalnego mającego powstać w przyszłości, czy prawa rzeczowego do nieruchomości, która ma być dopiero zabudowana

budynkiem mieszkalnym. Należy przy tym podkreślić, że o ile ograniczenie zastosowania przepisów u.r.w.k.m. tylko do przypadków, w których umowa kredytu służy sfinansowaniu nabycia prawnorzeczowego tytułu do nieruchomości, jest możliwe w drodze jej wykładni bez większych trudności, o tyle

ani innego domu jednorodzinnego. Przesłanki tej nie stosuje się w przypadku, gdy lokale mieszkalne, domy jednorodzinne lub ich części zostały przez kredytobiorcę nabyte w drodze spadku po dniu zaciągnięcia kredytu podlegającego restrukturyzacji (art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m.).



Pomocne przy rozstrzygnięciu indywidualnych spraw na podstawie u.r.w.k.m. byłoby przynajmniej kierunkowe wskazanie w jej przepisach, czy umowa kredytu może być uznawana za służącą realizacji celu mieszkaniowego tylko wtedy, gdy umożliwia sfinansowanie nabycia tytułu prawnorzeczowego do nieruchomości, za pomocą której możliwe jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych.

jednoznaczne rozstrzygnięcie drugiego z powyżej wskazanych, bardziej szczegółowego zagadnienia w drodze wykładni u.r.w.k.m. jest bardzo trudne, żeby nie powiedzieć niemożliwe.

W uchwale Senatu definicja walutowego kredytu mieszkaniowego zawarta w art. 2 pkt 1 u.r.w.k.m. została zmieniona w taki sposób, że wyraźnie przesądza, jaka data jest miarodajna dla stwierdzenia, że kredyt ma charakter walutowy. Bez jednoznacznego rozstrzygnięcia ustawodawcy pozostawiono kwestię daty miarodajnej dla stwierdzenia mieszkaniowego charakteru kredytu.

ii. Nieposiadanie innych nieruchomości zaspokajających potrzeby mieszkaniowe

Zgodnie z art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. z uprawnienia do restrukturyzacji może skorzystać kredytobiorca, który zaciągnął walutowy kredyt mieszkaniowy i nie posiada innego lokalu mieszkalnego

Literalna wykładnia art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. może uzasadniać wnioszek, że uprawnienie do restrukturyzacji nie przysługuje kredytobiorcom, którzy posiadają w rozumieniu art. 336 k.c. inny lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny niż ten, który został nabyty za środki uzyskane na podstawie umowy walutowego kredytu mieszkaniowego. Taka wykładnia art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. powodowałaby, że faktyczne władanie innym lokalem mieszkalnym lub domem jednorodzinny niż nabyty za pomocą środków uzyskanych na podstawie walutowego kredytu mieszkaniowego uniemożliwiałoby skorzystanie z mechanizmu restrukturyzacyjnego – niezależnie od tego, czy posiadanie ma charakter samoistny, czy zależny, jak również bez względu na to, czy posiadanie jest uzasadnione jakimkolwiek tytułem prawnym do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, czy też jest bez tytułu prawnego. Wydaje się, że takie rezultaty literalnej wykładni art. 3

ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. uzasadniają poszukiwanie argumentów umożliwiających jej skorygowanie w taki sposób, aby wynikające z tego przepisu ograniczenie stosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego miało zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy kredytobiorca posiada tytuł prawnorzeczowy do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Rodzi się pytanie, czy źródłem takich argumentów może być art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m. W przepisie tym jest bowiem mowa o posiadaniu innych lokali lub domów jednorodzinnych, lub ich części, nabytych w drodze spadku. Może to oznaczać, że chodzi o posiadanie wynikające z praw do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego nabytych w drodze dziedziczenia. Wydaje się bowiem, że gdyby w art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m. chodziło o posiadanie, to przepis w całości odnosiłby się wyłącznie do posiadania, a w szczególności do nabycia w drodze spadku posiadania, a nie jego przedmiotu. Wszak zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie poglądem, który został przyjęty po długotrwałej dyskusji w doktrynie, posiadanie może być przedmiotem dziedziczenia³¹. Nawet jednak, jeśli uzna się za uzasadnione stwierdzenie, że art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m. odnosi się w istocie do praw rzeczowych do lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, rodzi się kolejne pytanie, jaki to ma wpływ na wykładnię art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. Czy taka konstatacja na tle art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m. powoduje, że otwiera się możliwość uznania, że art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. również odnosi się tylko do posiadania wynikającego z prawa podmiotowego? Wydaje się, że na tak zadane pytanie należy udzielić odpowiedzi przeczącej. Przepis art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m. stwarza wyjątek od zasady wynikającej z art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m., co powoduje,

że pierwszy z powołanych przepisów może odnosić się do węższego spektrum stanów faktycznych (posiadania wynikającego z prawa nabytego w drodze dziedziczenia) niż art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m., który wydaje się odnosić do jakiegokolwiek posiadania lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Wydaje się, że za ograniczeniem przesłanki wynikającej z art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. tylko do przypadków, w których posiadanie innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego wynika z prawa podmiotowego o charakterze prawnorzeczowym, przemawia cel u.r.w.k.m., jakim jest pomoc osobom, które ze środków uzyskanych z walutowego kredytu mieszkaniowego nabyły pierwsze prawo rzeczowe do lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Trudne do pogodzenia z takim celem byłoby uniemożliwienie skorzystania z mechanizmu restrukturyzacyjnego osobie, która jest posiadaczem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego na podstawie tytułu obligacyjnego (najem lub użyczenie), albo jest posiadaczem bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Przełamanie wyników literalnej wykładni argumentami natury celowościowej może być trudne w praktyce i z tego powodu, gdy zaprezentowana powyżej wykładnia celowościowa art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. jest zgodna z wolą ustawodawcy, przepis ten powinien ulec odpowiedniej modyfikacji.

Zmiany wprowadzone do art. 3 ust. 3 w uchwale Senatu, polegające na doprecyzowaniu, że przesłanka nieposiadania innego lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego jest oceniana na dzień składania wniosku o restrukturyzację, nie usuwają powyższych wątpliwości i wiążących się z nimi uwag. Analogicznie należy ocenić zmianę wprowadzoną w uchwale Senatu do art. 3 ust. 4 u.r.w.k.m. Zmiana ta wydaje się mieć charakter redakcyjny, a nie merytoryczny. Nie pozwala ona usunąć powyżej wskazanych wątpliwości odnośnie do wykładni art. 3 ust. 3 pkt 1 u.r.w.k.m. ani nie usuwa niefortunnego sformułowania „nabytego w drodze spadku”, które powinno zostać zastąpione sformułowaniem „nabytego w drodze dziedziczenia” albo „nabytego w spadku”, aby odpowiadało ono terminologii cywilnoprawnej z zakresu prawa spadkowego (art. 926 § 2 i 3 k.c. oraz art. 1028 i 1029 k.c.).

31 J.S. Piątoski, *Prawo spadkowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1973, s. 39; A. Kunicki (w:) J. Ignatowicz (red.) *System prawa cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 858–859; J. Gwiazdomorski, *Prawo spadkowe w zarysie*, 1985, s. 39; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz...*, dz. cyt., komentarz do art. 348, nb 1. Pełny przegląd stanowisk doktryny prezentuje M. Pazdan (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz...*, dz. cyt., komentarz do art. 922, nb 44.

iii. Powierzchnia użytkowa nieruchomości

Zgodnie z art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. z uprawnienia do restrukturyzacji kredytu może skorzystać kredytobiorca, który zaciągnął walutowy kredyt mieszkaniowy, a powierzchnia użytkowa nieruchomości nie przekracza 100 m² dla lokalu mieszkalnego i 150 m² dla domu jednorodzinnego. Zgodnie z art. 3 ust. 5 u.r.w.k.m. ograniczeń powierzchniowych nie stosuje się w przypadku, gdy w dniu złożenia wniosku o restrukturyzację kredytobiorca wychowuje troje lub więcej dzieci.

Przepis art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. w zakresie, w jakim odwołuje się do pojęcia „nieruchomości”, jak należy rozumieć, nabywanej za środki uzyskane z walutowego kredytu mieszkaniowego, wzmacnia tezę o ograniczeniu zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego tylko do przypadków, w których kredytobiorca nabył praworzeczowy tytuł do nieruchomości zdatnej do zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych. Należy jednak wskazać, że poprzez określenie wyłącznie parametrów powierzchniowych dotyczących wyłącznie lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego, stworzono by możliwość skorzystania z mechanizmu restrukturyzacyjnego kredytobiorcom bez względu na powierzchnię nieruchomości gruntowej, na której położony był lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny, co mogłoby budzić wątpliwości natury aksjologicznej z powyżej wskazanych względów.

Sposób zredagowania art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m., określającego kryterium powierzchniowe, stanowi też główne źródło wątpliwości przy rozstrzygnięciu kwestii, czy mechanizm restrukturyzacyjny może być stosowany w przypadkach, gdy za środki pochodzące z walutowego kredytu mieszkaniowego kredytobiorca zakupił nieruchomość/użytkowanie wieczyste nieruchomości, która ma być dopiero zagospodarowana na cele mieszkaniowe. Gdyby przesłanka ta była oceniana na moment zawarcia umowy kredytu, należałoby uznać ją w takiej sytuacji za niespełnioną, a gdyby ocena ta mogła być dokonywana na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację, nie można by wykluczyć, że w pewnych przypadkach mogłaby ona być spełniona. Oznacza to, że art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. jest źródłem wąt-

pliwości o kluczowym znaczeniu, ponieważ dotyczy one zakresu zastosowania zawartej w niej regulacji.

Poprawki do art. 3 ust. 3 pkt 2 oraz art. 3 ust. 5 u.r.w.k.m. uzasadniają stwierdzenie, że gdyby u.r.w.k.m. została uchwalona z uwzględnieniem poprawek senackich, jednoznacznie zostałaby potwierdzona możliwość stosowania mechanizmu restrukturyzacji kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości/użytkowania wieczystego nieruchomości, która miała być zagospodarowana na cele mieszkaniowe, o ile na dzień złożenia wniosku o restrukturyzację możliwe byłoby zbadanie parametrów powierzchniowych.

Niezależnie od powyższego, podkreślamy, że kryterium najbardziej adekwatnym do celów u.r.w.k.m., przesądzającym o zakresie jej zastosowania powinna być określona wartość kredytu, a nie wielkość zakupionego za uzyskane z niego środki lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wydaje się, że w przypadku gdy ustawodawca zdecydowałby się na udzielenie pomocy osobom, które zaciągnęły walutowy kredyt mieszkaniowy, mimo podnoszonych zastrzeżeń natury konstytucyjnej, mechanizm restrukturyzacyjny powinien być stosowany do jednej z góry określonej, jednakowej dla wszystkich kwoty kredytu. W ten sposób osoby najuboższe – jak należy rozumieć, posiadające niższe kredyty – uzyskałyby pomoc w odniesieniu do większości lub całości zadłużenia kredytowego, a osoby zamożniejsze, z większymi zobowiązaniami kredytowymi uzyskałyby pomoc nominalnie taką samą, lecz w odniesieniu do globalnej kwoty zadłużenia – relatywnie niższą.

iv. Wskaźnik LtV

Zgodnie z art. 2 pkt 3 u.r.w.k.m. wskaźnik LtV jest wynikiem stosunku wartości ekspozycji kredytowej do wartości kredytowanej nieruchomości. W definicji legalnej wskaźnika LtV nie jest przesądzone, że powinien być on liczony jako wskaźnik procentowy. Wynika to jednak z dalszych przepisów u.r.w.k.m. (art. 3 ust. 3 pkt 3).

Im większa nadwyżka kwoty kredytu nad wartością kredytowanej nieruchomości (przekraczająca 100%), tym mniej korzystny wskaźnik LtV, natomiast im większa nadwyżka wartości nieruchomości

nad wartością kredytu, tym bardziej korzystny dla kredytobiorcy wskaźnik LtV (poniżej 100%).

Wskaźnik ten ma charakter ekonomiczny, a jego poziom powinien być ustalony na podstawie analiz z zakresu ekonomii ukierunkowanych na ustalenie poziomu LtV, który uzasadnia udzielenie pomocy kredytobiorcom. W u.r.w.k.m. minimalny poziom wskaźnika LtV, warunkujący zastosowanie mechanizmu restrukturyzacji, musi przekraczać 80%.

W uchwale Senatu do art. 3 dodano ust. 6, wprowadzający swoiste okresy karencji od dnia wejścia w życie ustawy, których upływ umożliwił stosowanie mechanizmu restrukturyzacji, gdy wskaźnik LtV przekracza 80%, ale nie przekracza 120%. W przypadku, gdy wskaźnik LtV przekracza 120%, z uprawnienia do restrukturyzacji można byłoby skorzystać już w dniu wejścia w życie ustawy, gdy dotyczące jej postępowanie ustawodawcze zostało zakończone.

Sposób ukształtowania wskaźnika LtV warunkującego zastosowanie mechanizmu restrukturyzacyjnego abstrahuje od przyczyn niekorzystnego dla kredytobiorcy ukształtowania wskaźnika LtV. Powoduje to, że nie można wykluczyć sytuacji, w której korzystanie z mechanizmu restrukturyzacyjnego będzie możliwe mimo tego, że wskaźnik LtV był od samego początku niekorzystnie ukształtowany w wyniku decyzji kredytobiorcy, a nie w wyniku niezależnej od niego zmiany stosunków. Trudno to zaakceptować w świetle celu przyświecającego u.r.w.k.m. Wydaje się, że przepisy dotyczące wskaźnika LtV powinny być tak ukształtowane, aby umożliwiać korzystanie z mechanizmu restrukturyzacyjnego tylko wtedy, gdy jego poziom stał się niekorzystny dla kredytobiorcy wskutek niezależnej do niego zmiany stosunków.

c. Wątpliwości dotyczące uznawania walutowych kredytów za kredyty mieszkaniowe w poszczególnych typowych przypadkach

Gdyby u.r.w.k.m. weszła w życie, na jej tle pewne wątpliwości mogłyby budzić, czy kredytem mieszkaniowym jest kredyt zaciągnięty tylko w celu sfinansowania:

- 1) zapłaty ceny określonej w umowie sprzedaży odrębnej własności lokalu lub nieruchomości

gruntowej, lub użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym;

- 2) nabycia na podstawie umowy deweloperskiej odrębnej własności lokalu mieszkalnego;
- 3) nabycia na podstawie umowy deweloperskiej własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny;
- 4) nabycia na podstawie umowy deweloperskiej użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość;

czy też może to być kredyt zaciągnięty również na następujące cele:

- 1) sfinansowanie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) sfinansowanie nabycia niezabudowanej nieruchomości gruntowej lub użytkowania wieczystego w celu zagospodarowania ich na cele mieszkaniowe.

Wszystkie powyżej wskazane cele, których realizacji mogły służyć walutowe kredyty, są bezpośrednio lub pośrednio związane z realizacją celów mieszkaniowych. W świetle nawet najbardziej restrykcyjnej wykładni przepisów ustawy o restrukturyzacji wątpliwości wydaje się nie budzić dopuszczalność restrukturyzacji kredytów zaciągniętych na zapłatę ceny określonej w umowie sprzedaży odrębnej własności lokalu albo nieruchomości gruntowej lub użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny. W takim bowiem przypadku nie zachodzą istotne wątpliwości przy stosowaniu u.r.w.k.m., a w szczególności w procesie badania i stwierdzenia spełnienia przesłanek aplikacji mechanizmu restrukturyzacji w postaci powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Brak wątpliwości natury formalno-dogmatycznej nie oznacza, że nie ma wątpliwości natury aksjologicznej dotyczących przyjęcia kryterium powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego bez odwołania się do kwoty walutowego kredytu mieszkaniowego mogącej podlegać restrukturyzacji. W świetle u.r.w.k.m. kryteria stosowania mechanizmu restrukturyzacji mogłyby prowadzić do wniosku, że

na podstawie u.r.w.k.m. możliwa będzie restrukturyzacja walutowego kredytu mieszkaniowego, który został zaciągnięty na zakup nieruchomości gruntowej, bez względu na jej powierzchnię, zabudowanej domem jednorodzinny o powierzchni nie przekraczającej 150 m². W świetle zasady *superficies solo cedit* wynikającej z art. 191 k.c., zgod-

cel ustawy i zasadę równości, już w chwili obecnej byłaby dopuszczalna taka konstatacja.

Sposób redakcji art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. określającego przesłankę w postaci powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego może budzić wątpliwości, czy dopuszczalne byłoby stosowanie restrukturyzacji walutowego kredytu zacią-



Ustawa o restrukturyzacji walutowych kredytów nie odnosi się wprost do kredytów na zakup użytkowania wieczystego i związanego z nim prawa własności budynku – domu jednorodzinnego.

nie z którą własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową, nie byłoby przeszkód, aby taką nieruchomość uznać za spełniającą parametry określone w art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. Wydaje się, że taki skutek byłby trudny do pogodzenia z dającym się zidentyfikować celem u.r.w.k.m. w postaci pomocy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a nie realizowaniu celów inwestycyjnych, osobom, które wskutek zmian kursów walut mają istotne trudności finansowe z ich spłaceniem. Z punktu widzenia celu zdecydowanie właściwsze i łatwiejsze legislacyjnie byłoby posłużenie się obiektywnym miernikiem wartości kredytu określonym w ustawie. W u.r.w.k.m nie posłużono się jednak miernikiem wartości kredytu.

Ustawa o restrukturyzacji walutowych kredytów nie odnosi się wprost do kredytów na zakup użytkowania wieczystego i związanego z nim prawa własności budynku – domu jednorodzinnego. Zagadnienie, czy u.r.w.k.m. stosowałyby się, gdyby weszła w życie, do kredytów zaciągniętych na zakup użytkowania wieczystego nieruchomości, powinno być wyraźnie rozstrzygnięte, choć biorąc pod uwagę

niętego na sfinansowanie: 1) nabycia na podstawie umowy deweloperskiej odrębnej własności lokalu mieszkalnego, 2) nabycia na podstawie umowy deweloperskiej własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, 3) nabycia na podstawie umowy deweloperskiej użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość w przypadku, gdyby w chwili wejścia w życie ustawy lokal lub dom jednorodzinny nie zostały ukończone i w konsekwencji nie mogłyby być i nie byłyby wykorzystywane na cele mieszkaniowe. Mogłaby bowiem powstawać wątpliwość, czy określenie powierzchni, miarodajne dla stwierdzenia tej przesłanki, może nastąpić na innej podstawie niż dokumentacja budowlana sporządzona po zakończeniu inwestycji, która w dacie wejścia w życie Ustawy nie może istnieć.

W świetle art. 2 pkt 4 oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. wątpliwości może budzić, czy walutowym kredytem mieszkaniowym jest kredyt zaciągnięty na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym, a lokal będący jego przedmiotem nie jest uznawany za odrębną nieruchomość w rozumieniu

art. 46 § 1 k.c.³² Sposób redakcji art. 2 pkt 4 oraz art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. wydaje się wskazywać na ograniczenie zakresu zastosowania jej przepisów tylko do walutowych kredytów zaciągniętych na zakup nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Taka intencja ustawodawcy jest tyleż czytelna w świetle powołanych przepisów u.r.w.k.m., co zastanawiająca w świetle uzasadnienia projektu (druk sejmowy VII kadencji nr 3660) oraz w świetle konstytucyjnej zasady równości. Trudno bowiem uznać rodzaj nabywanych praw rzeczowych za środki pochodzące z walutowego kredytu za cechę relevantną dostatecznie uzasadniającą różnicowanie sytuacji prawnej nabywców praw umożliwiających zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w zakresie dostępu do mechanizmu restrukturyzacji walutowych kredytów.

Wątpliwości mogą dotyczyć również dopuszczalności uznawania za walutowy kredyt mieszkaniowy kredytu zaciągniętego na nabycie własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej lub użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości w celu zagospodarowania jej na cele mieszkaniowe, w szczególności jeżeli cel ten nie jest wyraźnie określony w umowie kredytowej, a zwłaszcza gdy umowa kredytowa nie określa parametrów lokalu mieszkalnego ani domu jednorodzinnego, który ma być na nieruchomości gruntowej zbudowany w wyniku jej zagospodarowania. Jak już wskazano, źródłem wątpliwości w tym zakresie są nie tylko definicje legalne i oparte na nich przesłanki restrukturyzacji kredytu, lecz również możliwe trudności w rozstrzygnięciu, na podstawie jakich dokumentów można

32 K. Pietrzykowski (w:) E. Gniewek (red.), *Prawo rzeczowe, System Prawa Prywatnego*, t. 4, Warszawa 2012, s. 387, nb 313. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest uznawane za nieruchomość w szczególności na tle art. 908 k.c. Tak: S. Dmowski (w:) G. Bieniek i in., *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011, s. 1003; M. Kaliński (w:) A. Brzozowski i in., *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2014, s. 289; Z. Policzekiewicz-Zawadzka, *Umowa o dożywocie*, Warszawa 1971, s. 75–76; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz do art. 450–1088. Przepisy wprowadzające*, Warszawa 2015, komentarz do art. 908, nb 6.

stwierdzić, że w danym przypadku mamy do czynienia ze spełnieniem się przesłanki określonej w art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m. w postaci powierzchni lokalu mieszkalnego/domu jednorodzinnego.

W celu udzielenia odpowiedzi na pytanie pierwsze najistotniejsze jest rozstrzygnięcie, czy u.r.w.k.m. może mieć zastosowanie w odniesieniu do kredytów na zakup nieruchomości jeszcze niezagospodarowanych pod budowę domu. Gdyby na tle Ustawy możliwe było stwierdzenie, że ma ona zastosowanie również do kredytów zaciągniętych na zakup nieruchomości niezagospodarowanych jeszcze na cele mieszkaniowe, to z kolei nasunęłoby się pytanie: czy podstawą do rozstrzygnięcia o mieszkaniowym charakterze takich kredytów, a w konsekwencji o dopuszczalności ich restrukturyzacji byłyby umowy kredytu, oświadczenia kredytobiorcy, projekty budowlane, czy też pozwolenia na budowę?

W kontekście powyżej zarysowanej kwestii należy zauważyć, że umowa kredytu na nabycie niezabudowanej nieruchomości pod budowę domu może mieć różną treść zależnie od tego, w jakim celu jest udzielany kredyt – wyłącznie na nabycie nieruchomości czy też na jej nabycie i zagospodarowanie. Umowa kredytu na nabycie nieruchomości może, lecz nie musi określać sposobu jej zagospodarowania, natomiast umowa na nabycie i zagospodarowanie powinna określać precyzyjnie cel, na jaki mogą być przeznaczone środki pochodzące z kredytu. Nawet w przypadku, gdy umowa kredytu wprost nie określa precyzyjnie sposobu zagospodarowania nieruchomości, najczęściej możliwa jest jego rekonstrukcja na podstawie dokumentów składanych w załączeniu do wniosku o udzielenie kredytu.

Należy wskazać, że zapewnienie dostępu do mechanizmu restrukturyzacji w przypadkach, w których nie istnieje lokal mieszkalny ani dom jednorodzinny, w umowie kredytowej nie sprecyzowano celu mieszkaniowego i nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że sposób zagospodarowania nieruchomości, a w szczególności parametry lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego były objęte zgodnym zamiarem stron umowy kredytu, ale zależą one wyłącznie od woli kredytobiorcy, nie wyklucza możliwości realizacji celu Ustawy (niwelowanie skutków nadzwyczajnej zmiany okoliczności w sy-

tuacji, w której kredytobiorca nie dysponuje żadnym innym lokalem lub domem), ale wydaje się nie mieścić w jej zakresie zastosowania. W u.r.w.k.m. nie ma adekwatnych mechanizmów (przesłanek) kwotowych ani powierzchniowych, (przesłanek) sytuacji pozwalających rozstrzygać o dopuszczalności restrukturyzacji kredytu. Z tego powodu w takich przypadkach, gdy kredyt jest zaciągany na nabycie niezabudowanej nieruchomości i nie jest możliwe określenie parametrów lokalu mieszkalnego ani domu jednorodzinnego, który ma powstać na takiej nieruchomości, niemożliwe wydaje się zastosowanie mechanizmu restrukturyzacji w świetle przepisów u.r.w.k.m. Przeciwny wniosek na tle tej ustawy mógłby oznaczać, że restrukturyzacji mogłyby podlegać walutowe kredyty zaciągnięte na nabycie nawet bardzo dużych i wartościowych nieruchomości gruntowych, których sposób zagospodarowania odpowiadał w szczególności przesłance z art. 3 ust. 3 pkt 2 u.r.w.k.m., a następnie po restrukturyzacji został zmieniony w wyniku jednostronnej decyzji kredytobiorcy. Mogłoby to oznaczać zapewnienie dostępu do mechanizmu restrukturyzacji w stanach faktycznych, w których przesłanka powierzchni lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego byłaby zupełnie pozorna. Rozszerzenie zakresu zastosowania u.r.w.k.m. i objęcie powyżej wskazanego typu stanów faktycznych może zwiększać koszty związane z wejściem w życie tej ustawy.

Racje przemawiające za objęciem zakresem zastosowania Ustawy walutowych kredytów na nabycie niezabudowanych nieruchomości, w sytuacji gdy nie można ustalić parametrów zagospodarowania nieruchomości, nie mają już takiej siły przekonywania w przypadkach, w których z treści – w tym z celu lub okoliczności zawarcia umowy kredytu – uwzględnianych przy dokonywaniu wykładni umów na podstawie art. 65 k.c., wynikają w sposób jednoznaczny parametry lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, który ma powstać na nabywanej nieruchomości. W takiej bowiem sytuacji przeciwko stosowaniu mechanizmu restrukturyzacji nie przemawiają powyższe argumenty natury prakseologicznej i funkcjonalnej (ryzyko nieadekwatności i pozorności części przesłanek). Wydaje się bowiem, że w przypadku, gdy w umowie kredytu czy w za-

wieranej w związku z umową kredytu umowie deweloperskiej określone są parametry lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, który ma na nieruchomości powstać, nie istnieje obawa, że kredytobiorca po skorzystaniu z mechanizmu restrukturyzacji może jednostronnie zmienić sposób zagospodarowania nieruchomości. Należy wskazać, że za objęciem zakresem pojęcia walutowych kredytów mieszkaniowych może przemawiać również fakt, że ustawa z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego³³ niewątpliwie służy realizacji celów mieszkaniowych³⁴, a umowy kredytu, zawierane w związku z umowami deweloperskimi uregulowanymi w tej ustawie, są często zawierane w czasie, w którym lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne nie istnieją³⁵. Pomocniczo można również powołać argument wynikający z art. 5 pkt 1a oraz art. 9a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 4 września 1997 roku o działach administracji rządowej³⁶, w świetle którego mieszkalnictwo jest obok budownictwa elementem tego samego działu administracji rządowej. Mogłoby to stanowić przyczynek do rozstrzygnięcia, w jaki sposób miałby być określany zakres walutowych kredytów, które mogłyby być uznawane za mieszkaniowe. Przeciwno stosowaniu w takich przypadkach mechanizmu waloryzacji aktualny pozostaje argument aksjologiczny, przemawiający przeciwko obejmowaniu zakresem zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego umów kredytu na sfinansowanie zobowiązań wynikających z umów deweloperskich prowadzących do nabycia nieruchomości gruntowych lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni wykraczającej poza niezbędną do realizacji celu mieszkaniowego. Gdyby u.r.w.k.m. weszła w życie, to wydaje się, że niemożliwe byłoby uwzględnienie tego argumentu aksjologicznego przy dokonywaniu

33 Dz.U. z 2011 r., nr 232, poz. 1377.

34 A. Burzak, M. Okoń, P. Pałka, *Ochrona praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego*, Lex 2012, komentarz do art. 1, nb 15 i 16;

35 R. Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013, s. 118–119.

36 Dz.U. z 2015 r., poz. 812.

jej wykładni w sposób uniemożliwiający stosowanie przewidzianego w niej mechanizmu aksjologicznego niezgodnie z celem jego ustanowienia.

Należy zwrócić uwagę, że w odniesieniu do umów kredytu na nabycie niezagospodarowanych nieruchomości gruntowych przyjęte w u.r.w.k.m. przesłanki w postaci powierzchni lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych byłyby niemiarodajne, ponieważ pozwalałyby na równe traktowanie kredytobiorców planujących budowę i/lub nabycie nie-

staci powierzchni lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego – na przesłankę odwołującą się do kryterium wartościowego. W naszym przekonaniu niezależnie od tego, czy ustawodawca zdecydowałby się na rozszerzenie zakresu zastosowania u.r.w.k.m., zamiana kryterium powierzchniowego na kryterium wartościowe, mogące odnosić się w szczególności do wartości walutowego kredytu mieszkaniowego, pozwalałaby pełniej urzeczywistnić cele ustawy i założenia, jakie przyświecały przygotowaniu jej projek-



W odniesieniu do umów kredytu na nabycie niezagospodarowanych nieruchomości gruntowych przyjęte w u.r.w.k.m. przesłanki w postaci powierzchni lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych byłyby niemiarodajne.

ruchości lokalowych o powierzchni nieprzekraczającej 100 m², o znacznej wartości ze względu na ich lokalizację lub standard wybudowania i wykończenia, albo nieruchomości gruntowych o znacznej wartości z uwagi na ich lokalizację lub powierzchnię z wybudowanymi albo mającymi powstać domami jednorodzinnyimi o powierzchni nieprzekraczającej 150 m², tak jak kredytobiorców mniej zamożnych, kupujących nieruchomości lokalowe o niższej wartości.

Gdyby u.r.w.k.m. weszła w życie, dopuszczalność stosowania mechanizmu restrukturyzacji odnośnie do umów kredytu zawieranych w celu sfinansowania nabycia nieruchomości niezabudowanej wywoływałaby istotne, powyżej wskazane wątpliwości. Wydaje się więc, że jednoznaczne rozszerzenie zakresu zastosowania tej ustawy na przypadki nabywania nieruchomości pod budowę domów powinno wiązać się z wprowadzeniem stosownej zmiany w definicji walutowego kredytu mieszkaniowego oraz zamianą jednej z przesłanek zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego w po-

tu. Wydaje się, że samo ograniczenie zastosowania przepisów u.r.w.k.m. tylko w odniesieniu do pierwszej nieruchomości może okazać się niewystarczające dla prawidłowego ukształtowania zakresu jej zastosowania w taki sposób, aby nie stanowiła ona podstawy do udzielania pomocy w odniesieniu do umów realizujących przede wszystkim cele inwestycyjne, a przy okazji jedynie mieszkaniowe. Wprowadzenie kryterium wartościowego – kwoty walutowego kredytu mieszkaniowego, stanowiącej przesłankę lub górną granicę udzielanej pomocy – umożliwiłoby udzielenie pomocy wszystkim kredytobiorcom dotkniętym skutkami zmiany kursów walut obcych, a z drugiej strony wydaje się, że mogłoby zapobiec stosowaniu mechanizmu restrukturyzacyjnego niezgodnie z jego celem. Wydaje się, że takie rozwiązanie w znacznie większym stopniu korespondowałoby z postulatami wynikającymi z art. 75 Konstytucji RP. Przepis ten może bowiem stanowić podstawę do wniosku, że mechanizm restrukturyzacyjny wprowadzany w imię wskazanych w nim wartości nie powinien być stosowany selektywnie.

Cel umów kredytowych, który musi być określony w każdej umowie kredytu, oraz cel u.r.w.k.m. rekonstruowany w szczególności na podstawie jej tytułu, art. 1 i uzasadnienia, zasada równej ochrony praw majątkowych (art. 64 ust. 2 i art. 32 Konstytucji RP) i zasada nakazująca władzy publicznej prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych (art. 75 Konstytucji RP) pozwalają stwierdzić, że ustawodawca, decydując się na stworzenie mechanizmu restrukturyzacji walutowych kredytów, mógłby uczynić go dostępnym również dla osób, które zaciągnęły kredyt walutowy na zakup niezabudowanej nieruchomości gruntowej (własności lub użytkownika wieczystego) pod budowę domu lub lokalu metodą gospodarczą, lub zawarły umowę deweloperską. Przedstawiciele

nie nie tylko za pomocą prawa własności lokali wyodrębnionych formalnie konstytutywnym wpisem do księgi wieczystej (nieruchomości lokalowe), ale także za pomocą nieruchomości gruntowych i budowanych na nich domów, a także użytkownika wieczystego i związanych z nim nieruchomości budynkowych.

d. Walutowe kredyty na zakup niezabudowanych nieruchomości w świetle u.r.w.k.m. a inne ustawy realizujące cele mieszkaniowe

Definicja legalna walutowego kredytu mieszkaniowego zawarta w art. 2 pkt 1 u.r.w.k.m. zbudowana jest w oparciu o przepisy prawa bankowego. Użycie przymiotnika „mieszkaniowy” dla określenia



Brak precyzji w przepisach u.r.w.k.m. mógłby rodzić spory między kredytobiorcami i bankami, czy w każdym przypadku, w którym możliwe byłoby zrekonstruowanie celu mieszkaniowego, będzie on relewantny dla zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego.

doktryny w komentarzach do art. 75 Konstytucji RP oraz Trybunał Konstytucyjny w swoim orzecznictwie stwierdzają, że przepis ten nie stanowi podstawy do preferowania jakiegokolwiek formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych³⁷. W konsekwencji na tle art. 75 Konstytucji RP uzasadnione jest stwierdzenie, że potrzeby mieszkaniowe, o których mowa w tym przepisie, mogą być zaspokaja-

kredytów mogących podlegać restrukturyzacji nie pozwala jednoznacznie ocenić, że pojęcie walutowego kredytu mieszkaniowego odnosi się również do kredytów na zakup niezabudowanej nieruchomości gruntowej pod budowę domu, choć w świetle okoliczności towarzyszących zawarciu umowy kredytu oraz w świetle jej treści w wielu przypadkach cel mieszkaniowy będzie możliwy do zrekonstruowania. Brak precyzji w przepisach u.r.w.k.m. mógłby zapewne rodzić spory między kredytobiorcami i bankami, czy w każdym przypadku, w którym możliwe byłoby zrekonstruowanie celu mieszkaniowego, będzie on relewantny dla zastosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego.

37 B. Banaszak, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2012, komentarz do art. 75, nb 5; L. Garlicki (w:) tenże (red.), *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, t. 3, Warszawa 2003, komentarz do art. 75, s. 2; wyrok TK z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/08.

Źródłem wątpliwości i sporów w tym zakresie, poza powyżej wskazanymi trudnościami interpretacyjnymi dotyczącymi przepisów u.r.w.k.m., mogą być również definicje kredytów mieszkaniowych przyjmowane w innych ustawach. Wydaje się, że takim źródłem wątpliwości, jak rozumieć pojęcie walutowego kredytu mieszkaniowego, może być definicja kredytu mieszkaniowego zawarta w art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 czerwca 2009 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę³⁸. Zgodnie z tym przepisem kredytem mieszkaniowym jest kredyt udzielony na:

- 1) budowę domu jednorodzinnego, jeżeli przed złożeniem wniosku o pomoc właściwy organ nie zgłosił w terminie sprzeciwu w związku z zawiadomieniem o zakończeniu budowy albo została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego,
- 2) nabycie:
 - a. prawa własności domu jednorodzinnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym,
 - b. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - c. prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej,

– którego spłatę zabezpieczono hipoteką ustanowioną na przedmiocie kredytowania.

Za kredyt mieszkaniowy w rozumieniu powyżej powołanego przepisu uznaje się również:

- 1) kredyt udzielony na spłatę kredytu mieszkaniowego, o którym mowa powyżej, jeżeli kredyt ten został zabezpieczony hipoteką na przedmiocie kredytowania;
- 2) tę część kredytu udzielonego na spłatę różnych zobowiązań kredytowych, która jest przeznaczona na spłatę kredytu mieszkaniowego, o którym mowa powyżej, jeżeli kredyt ten został zabezpieczony hipoteką na przedmiocie kredytowania.

Odwoływanie się przy rekonstruowaniu znaczenia pojęcia „walutowy kredyt mieszkaniowy” na gruncie u.r.w.k.m. do ustawy o pomocy państwa w spłacie

niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę, jest podyktowane podobieństwem funkcji obydwu ustaw. Trzeba mieć jednak również na względzie fakt, iż u.r.w.k.m. zawiera własną definicję walutowego kredytu mieszkaniowego, budowaną w oparciu o przepisy, pojęcia i konstrukcje prawa bankowego. Nasuwają się wątpliwości, czy z „pomocowego” charakteru każdej z tych ustaw można wyprowadzać wnioski niekorespondujące z wynikami literalnej wykładni u.r.w.k.m. Należy jednak wskazać, że w analogicznych do tej ustawy regulacjach, w których ustawodawca miał intencję objąć zakresem zastosowania regulacji pomocowej szerszy krąg uprawnionych, w tym w szczególności również planujących budowę domu jednorodzinnego, to wyraźnie to zrobił. Może to zatem stanowić podstawę do formułowania wątpliwości opartych na wnioskowaniu *a contrario* prowadzących do wniosku, że u.r.w.k.m. nie odnosi się do kredytów na zakup niezabudowanych nieruchomości gruntowych. Przeciwno wysuwaniu daleko idących wniosków na podstawie definicji kredytu mieszkaniowego zawartej w art. 2 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 czerwca 2009 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę, przemawia fakt, że mieszkaniowy cel może być realizowany za pomocą walutowego kredytu zaciągniętego w związku z zawarciem umowy deweloperskiej, która niewątpliwie realizuje cele mieszkaniowe i stanowi podstawę nabycia prawa do przyszłego lokalu mieszkalnego, który ma dopiero być wybudowany albo nieruchomości, która ma dopiero być zagospodarowana domem jednorodzinnym³⁹.

Powyższe wątpliwości prowadzą do wniosku, że przepisy u.r.w.k.m., które determinują jej przedmiotowy zakres zastosowania, powinny być bardziej doprecyzowane. O tym, że istnieje możliwość przygotowania bardziej precyzyjnej regulacji w tym zakresie, świadczy regulacja zawarta w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych udzielonych osobom, które utraciły pracę.

39 R. Strzelczyk, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013, s. 118–119.

38 Dz.U. z 2009 r., nr 115, poz. 964.

5. Uwagi konstytucyjne

Uwagi i spostrzeżenia dotyczące ustawy o restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych zawarte w niniejszym opracowaniu nie mają na celu kompleksowej oceny konstytucyjnej zawartej w niej regulacji. Niektóre uwagi odnoszące się do Konstytucji RP mają na celu ustalenie, który z konkurencyjnych wariantów interpretacyjnych zasługuje na aprobatę.

teżę jest wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 roku⁴², w którym uznano, że art. 5 k.c. jest przepisem zgodnym z art. 2 Konstytucji RP. W uzasadnieniu wyjaśniono, że o ocenie zgodności klauzuli generalnej z art. 2 Konstytucji RP decyduje „przewidywalność linii orzeczniczej”: „W przedmiotowej sprawie kwestia zapewnienia przewidywalności »linii oceniania« może być badana przede wszystkim na podstawie doświadczeń,



Niektóre przepisy ustawy są niedookreślone i nawet po ich zmianie przez Senat budzą wątpliwości. Nie można jednak zgodzić się z ogólnikowymi opiniami, że u.r.w.k.m. jest sprzeczna z art. 2 Konstytucji RP.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można jednak stwierdzić, że niektóre przepisy Ustawy są niedookreślone i nawet po ich zmianie przez Senat budzą wątpliwości. Nie można jednak zgodzić się z ogólnikowymi opiniami, że u.r.w.k.m. jest sprzeczna z art. 2 Konstytucji RP⁴⁰, pamiętać bowiem trzeba, iż używanie zwrotów istotnie nieostrych i klauzul generalnych przez prawodawcę jest z zasady dopuszczalne⁴¹. Jednym z bardziej znanych przykładów potwierdzających wyrażoną

wynikających z procesu stosowania prawa. Tylko bowiem ocena sądowego rozumienia art. 5 k.c. może dać odpowiedź na kwestię, czy norma tak generalna zapewnia przewidywalność rozstrzygnięcia sądowego. Chodzi przy tym nie o poszczególne przypadki, lecz o ukształtowanie się linii orzeczniczej, pozwalającej udzielić odpowiedzi na to pytanie”. Podobnie wypowiedział się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 16 czerwca 2008 roku⁴³, dotyczącym określoności warunków przyznawania prawa ubogich w procesie cywilnym: „W celu stwierdzenia niezgodności z Konstytucją nie wystarcza tylko i wyłącznie abstrakcyjne stwierdzenie niejasności tekstu prawa, wynikającej z posłużenia się przez ustawodawcę wyrażeniem czy zwrotem niedookreślonym. Zwroty niedookreślone są bowiem zawarte w klauzulach, których celem jest umożliwienie organom stosującym pra-

40 M. Chmaj, *Opinia prawna w przedmiocie oceny zgodności z Konstytucją ustawy z dnia 5 sierpnia 2015 r. o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej (druki 3660 i 3854)*, <http://orka.sejm.gov.pl/rexdomk7.nsf/Opdodr?OpenPage&nr=3660> (dostęp 02.01.2016); A. Młynarska-Sobaczewska, *Opinia w przedmiocie ustawy o szczególnych zasadach restrukturyzacji walutowych kredytów mieszkaniowych w związku ze zmianą kursu walut obcych do waluty polskiej*, <http://orka.sejm.gov.pl/rexdomk7.nsf/Opdodr?OpenPage&nr=3660> (dostęp 02.01.2016).

41 Wyrok TK z dnia 13 października 2010 r., Kp 1/09, OTK-A 2010, nr 8, poz. 74; wyrok TK z dnia 25 listopada 2008 r., K

5/08, OTK-A 2008, nr 9, poz. 159; wyrok TK z dnia 16 stycznia 2006 r., SK 30/05, OTK-A 2006, nr 1, poz. 2.

42 SK 5/99, OTK 2000, nr 7, poz. 254.

43 P 37/07, OTK-A 2008, nr 5, poz. 80.

wo – zwłaszcza sądom – uwzględnienie wielości okoliczności faktycznych”. Powyższe nie oznacza oczywiście naszej aprobaty dla wyrażen stosowanych w u.r.w.k.m. nieostrych w takim stopniu, że prowadzą do wskazanych powyżej wątpliwości interpretacyjnych. Opowiadamy się za ich doprecyzowaniem.

Odnosząc się do formułowanych niekiedy zastrzeżeń wskazujących na konstytucyjną niedopuszczalność ingerencji u.r.w.k.m. w ukształtowane stosunki umowne i prawa majątkowe z nich wynikające, należy stwierdzić raz jeszcze, że zastrzeżenia te opierają się w znacznej mierze na niezrozumieniu natury prawnej klauzuli *rebus sic stantibus*. Celem u.r.w.k.m. nie jest arbitralna ingerencja w stosunki w toku, naruszenie autonomii woli podmiotów prywatnych kształtujących zobowiązanie, lecz korekta skutków głębokich, nadzwyczajnych zmian okoliczności, godzących w ustalony prawidłowo przez strony parytet świadczeń. Generalne stwierdzenie, że korekta zachwianej następczo równowagi świadczeń na niekorzyść konsumenta jest niedopuszczalnym, nieproporcjonalnym ograniczeniem wolności działalności gospodarczej grup kapitałowych, nie wydaje się przekonujące. Nie jest jednak naszym celem szczegółowa analiza wysuwanych zarzutów o charakterze konstytucyjnym. Nie przesądzamy więc bynajmniej, że wszelkie modele i mechanizmy korygujące skutki nadzwyczajnych zmian okoliczności należy bez zastrzeżeń zaaprobować z konstytucyjnego punktu widzenia.

Należy jednak wskazać, że międzywojenne regulacje stanowiące podstawę waloryzacji ustawowej były wprowadzone albo w celu udzielenia ochrony wierzycielom hipotecznym, których wierzytelności umożliwiające dłużnikom hipotecznym nabycie własności nieruchomości stały się pozbawione wartości wskutek niezależnych od nich zjawisk inflacyjnych (rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 maja 1924 roku o przerechowaniu zobowiązań prywatno-prawnych, tzw. Lex Zoll)⁴⁴, albo

⁴⁴ Celem tych regulacji było usankcjonowanie i uporządkowanie stanu prawnego, na którego kształt istotny wpływ miało orzeczenie SN z dnia 27 lutego 1922 r., I C 186/22, w sprawie *Fliederbaum-Kuhnke*, Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego 1922,

w celu ochrony dłużników (rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 12 czerwca 1934 roku o wierzytelnościach w walutach zagranicznych, tzw. dekret dolarowy)⁴⁵.

Przyczyną niekorzystnej sytuacji, w jakiej znaleźli się wierzyciele hipoteczni, którzy uzyskali ochronę w wyniku zastosowania waloryzacji ustawowej wynikającej z tzw. Lex Zoll, nie były dokonywane przez nich czynności prawne o charakterze aleatoryjnym, lecz zjawiska społeczno-ekonomiczne, które nie były postrzegane przez żadną ze stron umowy jako potencjalne źródło korzyści albo strat. W konsekwencji argumenty i konkluzje z dyskusji, która dotyczyła tzw. Lex Zoll, w ograniczonym zakresie mogą być wykorzystane w odniesieniu do osób, które zaciągnęły kredyty walutowe będące w pewnej mierze „instrumentami” o charakterze spekulacyjnym. Należy jednak wskazać, że zastrzeżenie to nie odnosi się już do argumentów i konkluzji z dyskusji dotyczącej tzw. dekretu dolarowego.

Z tego powodu argumenty powoływane za dopuszczalnością wprowadzenia szczególnej regulacji klauzuli *rebus sic stantibus* w okresie międzywojennym, w szczególności odnoszące się do tzw. dekretu dolarowego, mogą służyć jako element uzasadnienia wprowadzenia szczególnej regulacji odnoszącej się do osób, które zaciągnęły kredyty walutowe będące w pewnej mierze „instrumentami” o charakterze spekulacyjnym.

poz. 17, w którym między innymi stwierdzono, że „12) dążenie do uwolnienia się od długu przez spłatę, stanowiącą drobny ułamek pożyczonej sumy, bez powołania się nawet na materiał faktyczny, któryby umożliwił Sądowi słuszne określenie wysokości należnego wierzycielce zaspokojenia, oraz bez uwzględnienia obecnej wartości marki polskiej i ogólnego powojennego wzrostu cen, nie może być poczytywane za wykonanie zobowiązania z dobrą wiarą i zgodnie z wymaganiami art. 1134 i 1136 K.C.; nie może być rozumowania, któreby podobne zaspokojenie długu zdolne było uzasadnić, ani ustawy któraby je usiłowała narzucić”. Por. F. Zoll, *Głosa do orzeczenia SN z dnia 25 lutego 1922 roku*, I C 186/21, OSP 1921–1922, poz. 461, s. 403 oraz 408.

⁴⁵ Por. R. Jastrzębski, *Kredyt hipoteczny w walucie zagranicznej. Uwagi na marginesie tzw. frankowiczów*, „Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego” 2015, nr 9, s. 5.

6. Podsumowanie

Analiza regulacji objętej u.r.w.k.m. prowadzi do wniosku, że w przypadku ingerencji w istniejące stosunki prywatnoprawne – mającej dokonywać się z mocy prawa – ustawodawca powinien szczególną uwagę zwrócić na precyzyjne ukształtowanie przesłanek takiej ingerencji. Mechanizm restrukturyzacji działający *ex lege* pozbawiony jest bowiem naturalnych barier zabezpieczających, które powstają dopiero w procesie stosowania prawa – pozwalającym na uwzględnianie zindywidualizowanych okoliczności konkretnego stanu faktycznego.

Precyzja przesłanek stosowania mechanizmu restrukturyzacyjnego działającego *ex lege* może przyczynić się nie tylko do zapewnienia przewidywalności sytuacji prawnej stron spornych stosunków, lecz również do zapewnienia, że z regulacji adresowanej do pewnej grupy kredytobiorców nie skorzystają osoby, które zgodnie z wolą ustawodawcy nie powinny mieć takiej możliwości.

Regulacja zawarta w u.r.w.k.m. była na tyle nieprecyzyjna, że nie tylko mogła budzić wątpliwości odnośnie do jej podmiotowego i przedmiotowego zakresu zastosowania, lecz również odnośnie do tego, czy jej skutki, a w szczególności zakres udzielonej pomocy korespondował z wolą ustawodawcy.