

Daniela Wybrańczyk

## Wybrane zagadnienia ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom – charakterystyka prawna „wakacji kredytowych”

Selected Issues in the Act on Social Financing for Business Ventures and Assistance to Borrowers – Legal Description of “Mortgage Payment Holidays”

The article presents selected problems that arise in connection with the Act on Social Financing for Business Ventures and Assistance to Borrowers. It analyses conditions for the suspension of housing mortgage payment, taking special account of the situation of a borrower who is remortgaging. Moreover, the text discusses the information obligation of the bank when the customer's mortgage is overdue. The statute in question can be analyzed from different perspectives, inter alia legal or economic, the article focusing on legal issues only.

**Keywords:** mortgage, mortgage payment holidays, banking law

W artykule przedstawiono wybrane kwestie pojawiające się na tle ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom. Omówiono przesłanki skorzystania z zawieszenia spłaty mieszkaniowego kredytu hipotecznego ze szczególnym uwzględnieniem sytuacji kredytobiorcy refinansującego kredyt hipoteczny. Nadto odniesiono się do obowiązku informacyjnego banku wówczas, gdy konsument opóźnia się ze spłatą kredytu hipotecznego. Ustawa może być analizowana z różnych perspektyw, m.in. prawnej lub ekonomicznej, Autorka koncentruje się wyłącznie na zagadnieniach prawnych.

**Słowa kluczowe:** kredyt hipoteczny, wakacje kredytowe, prawo bankowe

Doktor nauk prawnych, radca prawny, specjalista ds. legislacji Biura Analiz Sejmowych ■ Kancelaria Sejmu, Biuro Analiz Sejmowych, Wydział Analiz Konstytucyjnych, WARSZAWA, POLSKA ■  
daniela.wybranczyk@sejm.gov.pl ■ <https://orcid.org/0000-0001-6961-5474>

## Wprowadzenie

Wraz ze wzrostem stóp referencyjnych Narodowego Banku Polskiego (NBP) następuje wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych ze zmienną stopą procentową. Skutkiem tego jest zwiększenie miesięcznej raty uiszczanej przez spłacających kredyt mieszkaniowy. W związku z tym coraz większa grupa kredytobiorców ponosi wyższe koszty obsługi kredytu mieszkaniowego, które w powiązaniu ze wzrastającą inflacją są odczuwalne w budżetach wielu gospodarstw domowych. W efekcie konieczne było wprowadzenie mechanizmów pomocy kredytobiorcom. Uczyniono to między innymi ustawą z 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredy-

tobiorcom (Dz.U. poz. 1488; dalej: ustawa), która weszła w życie 29 lipca 2022 r.<sup>1</sup>. Na podstawie art. 73 i n. tego aktu umożliwiono kredytobiorcy zawieszenie spłaty kredytu hipotecznego udzielonego w walucie polskiej (tzw. wakacje kredytowe)<sup>2</sup>. Już w pierwszych dniach obowiązywania to rozwiązanie spotkało się z wielkim zainteresowaniem<sup>3</sup>.

Warunkiem realizacji celu ustawy jest takie ukształtowanie jej przepisów (a w szczególności art. 73 i n.), aby nie budziły żadnych wątpliwości interpretacyjnych zarówno stron umów kredytu hipotecznego, sądów, które mogą rozpatrywać ewentualne spory między nimi, jak i organu nadzoru. Pojawiające się

<sup>1</sup> Zob. uzasadnienie projektu ustawy <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=2269>. O sytuacji makroekonomicznej na rynku kredytów hipotecznych przed wprowadzeniem nowych regulacji dotyczących ochrony kredytobiorców zob. M. Marcinkowska, „Wakacje kredytowe” – analiza potencjalnych skutków regulacji dla kluczowych interesariuszy, „Finanse i Prawo Finansowe” 2022, nr 2(34), s. 128 i n. Autorka podkreśla, że wzrost poziomu stóp procentowych spowodował znaczny wzrost obciążeń kredytobiorców – na początku 2021 r. WIBOR 3M (który jest najczęściej stosowaną stawką referencyjną dla kredytów hipotecznych) wynosił 0,21%. Zaczął rosnąć w październiku 2021 r. (na koniec roku wynosił 2,54%). Jego wartość zmieniała się wraz ze zmianami stóp NBP, a pod koniec czerwca 2022 r. przekroczyła 7%.

<sup>2</sup> Wcześniej ustawową możliwość zawieszenia wykonywania umowy kredytu stworzono także w związku z pandemią COVID-19. Szerzej na ten temat zob. E. Rutkowska-Tomaszewska, A. Zwaliński, *Umowne i ustawowe rozwiązania dotyczące „wakacji kredytowych” w sytuacji pandemii COVID-19. Prawo – praktyka – a rzeczywista ochrona kredytobiorcy konsumenta*, „Internetowy Kwartalnik Antymonopolowy i Regulacyjny” 2021, nr 7, s. 100 i n.

<sup>3</sup> Na dzień 2 sierpnia 2022 r. z „wakacji kredytowych” skorzystało ponad 500 tys. osób, <https://www.gazetaprawna.pl/wiadomosci/kraj/artykuly/8505755,wakacje-kredytowe-banki-morawiecki-wnioski-jak-zlozyc.html>; na dzień 10 sierpnia 2022 r. – 850 tys., <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Pietraszkiewicz-ZBP-Zlozono-ok-850-tys-wnioskow-o-wakacje-kredytowe-8387812.html>; na dzień 30 sierpnia 2022 r. było to 1,5 mln osób, <https://tvn24.pl/biznes/z-kraju/wakacje-kredytowe-2022-ile-osob-skorzystalo-z-wakacji-kredytowych-dane-bik-6092863>. Jednocześnie w pierwszym tygodniu obowiązywania przepisów ustawy złożono ok. 550 skarg konsumenckich. Dotyczyły one np. problemów z elektronicznym składaniem wniosków i wymagania przez banki złożenia kilku odrębnych wniosków na zawieszenie każdej z rat, [https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news\\_id=18762](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=18762). Należy także odnotować, że łączna liczba czynnych umów kredytu mieszkaniowego w Polsce na dzień 31 marca 2022 r. wyniosła 2 528 101, zob. Raport AMRON-SARFIN 1/2022, *Widoczne zmiany na rynku nieruchomości*, <https://amron.pl/aktualnosc.php?tytul=raport-amron-sarfin-1-2022-widoczne-zmiany-na-rynku-nieruchomosci>. Ponadto z dostępnych analiz statystycznych wynika, że 70% złożonych wniosków dotyczy kredytobiorców, którzy zawarli umowy po 2016 r., <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Po-wakacje-kredytowe-najchetniej-siega-kredytobiorcy-swiezaki-Co-trzeciemu-rata-wzrosla-ponad-dwukrotnie-8394110.html>.

w praktyce stany faktyczne powodują jednak, że interpretacja przepisów ustawy nie jest wolna od wątpliwości, stąd też konieczna jest analiza wybranych kwestii prawnych wyłaniających się na jej tle. W szczególności należy udzielić odpowiedzi na pytanie, czy kredytobiorca<sup>4</sup>, refinansujący wcześniej udzielony mu kredyt hipoteczny, także ma prawo do „wakacji kredytowych” oraz czy obowiązek informacyjny banku w sytuacji opóźniania się przez konsumenta<sup>5</sup> ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego dotyczy również kredytów hipotecznych udzielonych przed 22 lipca 2017 r. – data wejścia w życie ustawy z 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami<sup>6</sup>.

### Przesłanki skorzystania z „wakacji kredytowych”

Kredytodawca, na wniosek konsumenta, zawiesza spłatę kredytu hipotecznego udzielonego w walucie polskiej, z wyłączeniem kredytów indeksowanych lub denominowanych<sup>7</sup> do waluty innej niż waluta polska<sup>8</sup>. Zawiesza się wyłącznie spłatę kredytu hipotecznego udzielonego na podstawie umowy, która może być uznana

<sup>4</sup> W artykule odniesiono się do sytuacji kredytobiorcy, nie współkredytobiorców, a zatem pominięto sytuację, w której jeden ze współkredytobiorców nie wyraża zgody na „wakacje kredytowe”, co wymagałoby odrębnej analizy.

<sup>5</sup> Na podstawie art. 4 pkt 7 ustawy o kredycie hipotecznym przez konsumenta należy rozumieć osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, o której mowa w art. 22<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego (ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2022, poz. 1360, ze zm.; dalej: k.c.). W artykule pojęcie konsumenta jest stosowane zamiennie z pojęciem kredytobiorcy.

<sup>6</sup> T.j. Dz.U. 2022, poz. 2245; dalej: ustawa o kredycie hipotecznym.

<sup>7</sup> Różnice między umową kredytu indeksowanego, denominowanego oraz walutowego wskazał SN w wyroku z 7 listopada 2019 r., sygn. akt IV CSK 13/19, Legalis nr 2251394, stwierdzając, że w polskim systemie prawnym można wyróżnić trzy rodzaje umów kredytu, w których występuje, pełniąc odmienne funkcje, waluta obca: tj. umowę kredytu indeksowanego, denominowanego i walutowego. Zob. też M. Szymański, *Kryteria oceny klauzul przeliczeniowych w umowach o kredyt indeksowany i denominowany w walucie obcej, w świetle orzecznictwa TSUE*, „Monitor Prawniczy” 2021, nr 24, s. 1297.

<sup>8</sup> O ekonomicznych skutkach korzystania z „wakacji kredytowych” zob. M. Marcinkowska, *„Wakacje kredytowe” – analiza*, op. cit., s. 134 i n. Autorka wskazuje na przykład, że konsekwencje finansowe ustawy, w połączeniu z pogarszającą się sytuacją makroekonomiczną, a tym samym rosnącym ryzykiem kredytowym, spowodują, iż banki będą zaostrzać swoje wymogi, prowadząc znacznie bardziej konserwatywną politykę kredytową. Dodatkowo wszystkich klientów dotkną starania banków o poprawę swej rentowności, czego efektem będzie wzrost istniejących opłat i prowizji (*ibidem*,

za umowę o kredyt hipoteczny w rozumieniu art. 3 ustawy zmienianej w art. 69 (ustawy o kredycie hipotecznym<sup>9</sup>)<sup>10</sup>. Prawo zawieszenia spłaty kredytu przysługuje konsumentowi tylko w stosunku do jednej umowy zawartej w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych<sup>11</sup>. Prawo zawieszenia spłaty kredytu należy zakwalifikować jako prawo kształtujące konsumenta realizowane w ramach stosunku prawnego łączącego go z bankiem na podstawie umowy kredytu hipotecznego<sup>12</sup>.

s. 138). Zdaniem cytowanej Autorki wprowadzone przepisy destabilizują prawo, nie są sprawiedliwe, a ich koszty znacznie przewyższają korzyści z nich płynące.

<sup>9</sup> Na tle tego przepisu może pojawić się wątpliwość, czy dozwolone jest zawieszenie spłaty raty kredytu z umowy o kredyt hipoteczny zawartej przed dniem wejścia w życie ustawy o kredycie hipotecznym. Skoro bowiem ustawodawca odwołuje się do cech umowy z art. 3 ustawy o kredycie hipotecznym, to można twierdzić, że zawieszenie spłaty raty kredytu nie dotyczy umów zawartych w czasie, gdy ustawa o kredycie hipotecznym jeszcze nie obowiązywała. Z tego też powodu, żeby uniknąć powyższej wątpliwości, w art. 74 ustawy wskazano, że art. 73 tej ustawy ma zastosowanie również do umów zawartych przed wejściem w życie ustawy o kredycie hipotecznym. Zob. poprawkę nr 39 zgłoszoną przez Senat, <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/druk.xsp?nr=2391>.

<sup>10</sup> Zgodnie z art. 73 ust. 3 ustawy zawieszenie spłaty kredytu przysługuje konsumentowi w okresie: 1) od 1 sierpnia 2022 r. do 30 września 2022 r. – w wymiarze dwóch miesięcy; 2) od 1 października 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. – w wymiarze dwóch miesięcy; 3) od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. – w wymiarze miesiąca w każdym kwartale.

<sup>11</sup> Przede wszystkim, gdy kredyt był udzielony na nabycie lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego albo ich przebudowę lub rozbudowę, ale nie na nieruchomości przeznaczoną na zaspokojenie cudzych potrzeb mieszkaniowych (np. na wynajem). Co więcej, zgodnie z ustawą decydujący jest moment zawarcia umowy kredytu hipotecznego. Oznacza to, że zmiana celu umowy po jej zawarciu nie powinna mieć wpływu na prawo kredytobiorcy do zawieszenia spłaty kredytu.

<sup>12</sup> Prawo kształtujące, to „możliwość” ukształtowania konkretnego stosunku cywilnoprawnego przez jednostronną czynność prawną. Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *Prawo cywilne – część ogólna. System Prawa Prywatnego*, t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 812, nb 51. Wykonanie prawa kształtującego następuje przez złożenie oświadczenia woli drugiej stronie. Oznacza to, że złożenie przez konsumenta do banku wniosku o zawieszenie spłaty kredytu należy potraktować jako oświadczenie o wykonaniu przysługującego mu prawa. Prawo kształtujące nie ulega przedawnieniu. Zgodnie z art. 117 k.c. przedawnienie dotyczy tylko roszczeń. Prawo kształtujące może podlegać prekluzji, jeśli przepis stanowi o wygaśnięciu takiego prawa z upływem czasu. Żaden przepis ustawy nie wskazuje jednak na wygaśnięcie prawa do wystąpienia z wnioskiem o zawieszenie spłaty kredytu. Nie oznacza to, że z wnioskiem takim można wystąpić bez ograniczeń czasowych. Zob. art. 73 ust. 3 ustawy, z którego należy wywieść, że choć samo prawo do złożenia wniosku nie wygasa z upływem czasu, to jego realizacja stanie się bezprzedmiotowa po 31 grudnia 2023 r.

Konsument składa wniosek<sup>13</sup> o zawieszenie spłaty kredytu w postaci papierowej albo elektronicznej, w tym za pośrednictwem systemu bankowości elektronicznej (art. 73 ust. 1–2, 4–5 ustawy). Nadto art. 73 ustawy ma zastosowanie do umów zawartych przed 1 lipca 2022 r., w tym również do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy o kredycie hipotecznym, jeżeli termin zakończenia okresu kredytowania określony w tych umowach przypada po upływie 6 miesięcy od tej daty. Oznacza to, że możliwość zawieszenia spłaty kredytu nie dotyczy umów, które kończą się np. w październiku 2022 r. Z „wakacji kredytowych” mogą skorzystać tylko kredytobiorcy, których umowy skończą się w 2023 r. lub później.

Ustawodawca nie przewidział innych wymagań (w tym kryteriów ekonomicznych związanych ze statusem majątkowym lub dochodowym kredytobiorcy<sup>14</sup>), co oznacza, że skorzystanie z „wakacji kredytowych” obejmuje też kredytobiorców spłacających kredyty hipoteczne o stałym oprocentowaniu, a także osoby, na których możliwości finansowe zmiana stóp procentowych przez NBP nie wywarła istotnego wpływu.

Zawieszenie spłaty kredytu następuje z dniem doręczenia kredytodawcy wniosku i od tej chwili konsument jest zwolniony z dokonywania płatności wynikających z umowy, z wyjątkiem opłat z tytułu ubezpieczeń powiązanych z tą umową (art. 73 ust. 8 i 9 ustawy)<sup>15</sup>. Okresu zawieszenia spłaty kredytu nie wlicza się do okresu kredytowania. Okres kredytowania oraz inne terminy przewidziane w umowie ulegają przedłużeniu o okres zawieszenia spłaty kredytu. Ponadto w okresie zawieszenia spłaty kredytu nie są naliczane odsetki ani pobierane opłaty inne niż z tytułu ubezpieczeń (art. 73 ust. 11 i 12 ustawy) – co dodatkowo podkreśla, że intencją ustawodawcy jest przesunięcie w czasie wykonywania umowy kredytu. Jak można zakładać, wyłączenie dotyczące szeroko pojętych opłat z tytułu ubezpieczeń zastosowano, aby zachować ciągłość ochrony ubezpieczeniowej<sup>16</sup>. Ponadto, jak wynika z art. 73 ust. 13 ustawy: „zmiana okresu kredytowania

<sup>13</sup> Elementy, które powinien zawierać wniosek, uregulowano w art. 73 ust. 6 ustawy. Jednym z nich jest oświadczenie, że wniosek dotyczy umowy zawartej w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Oświadczenie to kredytobiorca składa pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń (art. 73 ust. 7 ustawy).

<sup>14</sup> W tym zakresie swoje uwagi zgłosił NBP, opinia z 24 maja 2022 r., <https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/A69DD7C2A343D3D6C125884D00458B9E/%24File/2269-003.pdf>.

<sup>15</sup> Zob. też art. 73 ust. 10 ustawy.

<sup>16</sup> Zob. Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa 2019, s. 40, [https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja\\_Rekomendacja\\_S\\_23-07-2020\\_70340.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf). Wynika z niej, że bank powinien mieć zasady, polityki i procedury w zakresie zabezpieczania hipotecznego ekspozycji kredytowych, w szczególności powinien określić sposób oraz rodzaj przyjmowanego zabezpieczenia hipotecznego. Przyjmowane zabezpieczenia powinny spełniać kryteria

w wyniku zawieszenia spłaty kredytu nie wymaga zgody osób, które ustanowiły zabezpieczenie kredytu, ani jej ujawnienia w treści hipoteki<sup>17</sup> stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu<sup>18</sup> – co należy uznać za korzystne dla kredytobiorcy.

Skorzystanie z „wakacji kredytowych” jest odnotowywane w Biurze Informacji Kredytowej. Niemniej znajduje się tam też informacja<sup>19</sup>, że nie jest to zaległość w spłacie kredytu, ale skorzystanie ze szczególnego (i legalnego) mechanizmu wsparcia. W efekcie informacja ta automatycznie nie obniża, a przynajmniej nie powinna obniżać, zdolności kredytowej. Skoro bowiem warunkiem skorzystania z „wakacji kredytowych” nie jest trudna sytuacja ekonomiczna kredytobiorcy, to nie ma żadnych podstaw, aby z samego faktu skorzystania z takiej możliwości wyciągać wniosek, że kredytobiorca ma albo może mieć w przyszłości trudności z wywiązaniem się z zobowiązania<sup>20</sup>. Co więcej, zawieszenie spłaty rat kredytu nie wpływa na dopuszczalność dokonania spłaty części kapitałowej kredytu na-

---

płynności, wartości oraz możliwości ich kontroli. Zgodnie z rekomendacją nr 13.5 bank powinien zapewnić sobie możliwość kontroli zabezpieczenia hipotecznego, zabezpieczenie (w tym ubezpieczenie) od skutków zniszczenia oraz prawo do kontroli jego stanu. Bank nie powinien nakładać w tym zakresie dodatkowych obowiązków na kredytobiorcę, jeśli posiadana przez kredytobiorcę ochrona ubezpieczeniowa spełnia określone przez bank warunki. Bank powinien przedstawić klientowi swoje wymagania odnośnie do ubezpieczenia przedmiotu zabezpieczenia przed zawarciem umowy kredytu oraz potwierdzić te warunki w umowie. Zob. *Rekomendacja w sprawie dobrych praktyk w zakresie ubezpieczeń finansowych powiązanych z produktami bankowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, 2010, [https://zbp.pl/getmedia/3dc90db2-02f2-421d-8d41-9e620565a26d/Rekomendacja-w-sprawie-dobrych-praktyk-w-zakresie-ubezpieczen-finansowych-powiazanych-z-produktami-bankowymi-zabezpieczonymi-hipotecznie\\_12-2010](https://zbp.pl/getmedia/3dc90db2-02f2-421d-8d41-9e620565a26d/Rekomendacja-w-sprawie-dobrych-praktyk-w-zakresie-ubezpieczen-finansowych-powiazanych-z-produktami-bankowymi-zabezpieczonymi-hipotecznie_12-2010). Co do zasady idea zachowania ciągłości umów ubezpieczenia jest trafna. Jak się jednak wydaje, w ustawie zabrakło wyróżnienia i skonkretyzowania różnych rodzajów umów ubezpieczenia powiązanych z umową kredytu, a w konsekwencji nie przeanalizowano sytuacji, w których możliwe byłoby także zawieszenie płatności składki ubezpieczeniowej.

<sup>17</sup> Należy przez to rozumieć, że zmiana okresu kredytowania, wynikająca z zawieszenia spłaty kredytu, nie wymaga ujawnienia w księdze wieczystej, w której wpisana jest hipoteka zabezpieczająca spłatę kredytu.

<sup>18</sup> Trzeba też odnotować, że zgodnie z art. 75 ust. 1 ustawy w wypadku zawieszenia spłaty kredytu w całości albo w części na innej podstawie niż określona w art. 73 (zob. przypis nr 2), okres tego zawieszenia kończy się z dniem doręczenia kredytodawcy wniosku o zawieszenie spłaty kredytu. Wówczas w potwierdzeniu, o którym mowa w art. 73 ust. 10 ustawy, wskazuje się również sposób rozliczenia spłaty kredytu w związku z zakończeniem okresu zawieszenia.

<sup>19</sup> Wzmianka o przebiegu realizacji zobowiązania.

<sup>20</sup> Zob. Biuro Informacji Kredytowej, *Wakacje kredytowe 2022 i 2023 – od kiedy wnioski i jakie są zasady?*, <https://www.bik.pl/poradnik-bik/wakacje-kredytowe-2022-i-2023-od-kiedy-wnioski-i-jakie-sa-zasady>; [https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news\\_id=18762](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=18762).

wet w czasie „wakacji kredytowych”. Kredytobiorca może dokonać spłaty kapitału w dowolnej wysokości i w dowolnym czasie, zarówno w trakcie trwania „wakacji kredytowych”, jak również po ich zakończeniu (szczegółowe kwestie związane z „nadpłatą kredytu” mogą jednak wynikać z umowy).

Trzeba również zaznaczyć, że wprowadzenie mechanizmów pomocy kredytobiorcom ma charakter incydentalny<sup>21</sup>, a zatem przepisy nie ingerują w ogólne warunki zawartych umów kredytu.

## **Analiza mechanizmu funkcjonowania „wakacji kredytowych”**

Po przedstawieniu ustawowych przesłanek skorzystania z „wakacji kredytowych” warto dokonać analizy prawnej wykreowanego przez ustawodawcę mechanizmu ich „przyznania”. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na to, że choć ustawodawca posługuje się w art. 73 ustawy pojęciem „wniosku konsumenta”, to jednak nie można uznać, by do zawieszenia spłaty kredytu dochodziło w „trybie wnioskowym”. Co prawda kredytobiorca zobowiązany jest do wystąpienia ze stosownym wnioskiem, ale zgodnie z art. 73 ust. 8 ustawy spłata kredytu zostaje zawieszona z dniem doręczenia kredytodawcy tego wniosku. Skutek w postaci zawieszenia spłaty kredytu następuje zatem automatycznie, a nie w wyniku rozpoznania przez kredytodawcę wniosku. Trzeba więc przyjąć, że jeżeli wnioskodawca spełnia ustawowe przesłanki skorzystania z „wakacji kredytowych”, to zawieszenie spłaty kredytu następuje *ex lege* z chwilą doręczenia wniosku kredytodawcy. W kontekście tego, że zawieszenie spłaty kredytu następuje z chwilą doręczenia wniosku kredytodawcy należy zwrócić uwagę na zagadnienie skutków złożenia

<sup>21</sup> Charakter ten warto rozważyć w perspektywie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., który wyłącza możliwość powoływania się na klauzulę *rebus sic stantibus* (nadzwyczajna zmiana stosunków) w razie jednoczesnego istnienia zobowiązania pieniężnego *sensu stricto* oraz zmiany stosunków dotyczącej siły nabywczej pieniądza. Tak P. Nazaruk, Komentarz do art. 357<sup>1</sup> [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2022, nb 6, który powołuje się na T. Wiśniewskiego [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, *Zobowiązania. Część ogólna*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017. O tym, że dopuszczalność zastosowania art. 357<sup>1</sup> k.c. w sytuacjach istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza w odniesieniu do zobowiązań pieniężnych *sensu stricto* jest dyskusyjna zob. A. Brzozowski [w:] *Prawo zobowiązań – część ogólna. System Prawa Prywatnego*, t. 6, red. A. Olejniczak, Warszawa 2018, s. 1335, oraz powoływaną tam literaturę. Zob. np. J.M. Kondek, *Wpływ sytuacji kryzysowych na stosunki cywilnoprawne*, Warszawa 2021, s. 115–116. Zob. też W. Robaczyński, *Kilka uwag na temat relacji między art. 357<sup>1</sup> a 358<sup>1</sup> § 3 k.c.*, „Rejent” 1996, nr 11(67), s. 70 i n. Autor zwrócił również uwagę na to, że: „w obliczu (ówczesnej) sytuacji gospodarczej za określeniem «istotna zmiana siły nabywczej pieniądza» kryje się głęboki spadek tej wartości spowodowany inflacją, której apogeum przypało na rok 1990”.

wniosku. Z jednej strony art. 73 ust. 6 pkt 4 ustawy wydaje się uzasadniać twierdzenie o możliwym „retroaktywnym” charakterze tego wniosku (chodzi o sytuację, w której kredytobiorca składa wniosek o zawieszenie spłaty kredytu np. 15 listopada 2022 r., domagając się zawieszenia spłaty od 1 października 2022 r.). Z drugiej jednak strony względy praktyczne, a przede wszystkim to, że rata kredytu została już „uiszczona”, przemawiają przeciwko takiej interpretacji i zasadne jest twierdzenie, że w celu skorzystania z „wakacji kredytowych” wniosek należy złożyć najpóźniej w dniu wymagalności raty<sup>22</sup>. W tej drugiej sytuacji, mimo że prawo kształtujące nie podlega przedawnieniu, należałoby uznać, że wygasa w dniu wymagalności raty. Zawieszenie spłaty kredytu nie jest uznaniowe i zależy jedynie od spełnienia określonych przez ustawodawcę przesłanek. Inaczej ujmując, kredytodawca nie ma możliwości odmówić kredytobiorcy zawieszenia spłaty kredytu, jeżeli ten spełnia ustawowe przesłanki. Kluczowe pytanie dotyczy tego, czy bank może jednostronnie rozstrzygnąć, że kredytobiorca nie spełnia ustawowych wymogów skorzystania z „wakacji kredytowych”<sup>23</sup> i czy takie rozstrzygnięcie podlega weryfikacji. Odpowiedzi na powyższe pytania nie wynikają z ustawy, niemniej trzeba uznać, że gdyby doszło do sytuacji, w której bank kwestionuje prawo konsumenta do zawieszenia spłaty kredytu, to kredytobiorca może nadal spłacać kredyt, czego nie należy traktować jako zrzeczenia się prawa do „wakacji kredytowych” lub cofnięcia wniosku. W takiej sytuacji kredytobiorca może również złożyć reklamację i w razie jej nieuwzględnienia zwrócić się z wnioskiem o rozpatrzenie sprawy do Rzecznika Finansowego<sup>24</sup>. Gdyby jednak kredytobiorca wstrzymał się ze spłatą kolejnej raty do czasu ewentualnego rozstrzygnięcia sądu, brak jest podstaw do uznania, że popadł w zwłokę względem banku.

Jak się wydaje, alternatywą dla konsumenta może być wystąpienie do sądu z powództwem na podstawie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego<sup>25</sup> (z ewentualnym wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia). Zgodnie z tym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny zachodzi wówczas, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, przy czym niepew-

<sup>22</sup> O dopuszczalności kształtowania skutków czynności prawnych w czasie zob. B. Lacroński, *Skutki czynności prawnych w czasie*, Warszawa 2019, *passim*. Szerzej o czynnościach retroaktywnych i czynnościach retroaktywnych z woli stron, *ibidem*, s. 211 i n., s. 244 i n.

<sup>23</sup> Jeżeli kredytodawca nie reaguje na wniosek konsumenta, to wniosek ten jest skuteczny. Kredytodawca powinien jednak potwierdzić konsumentowi przyjęcie wniosku.

<sup>24</sup> <https://rf.gov.pl/postepowania-interwencyjne/>. Zob. ustawę z 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym (t.j. Dz.U. 2022, poz. 187, ze zm.), która określa m.in. zasady rozpatrywania reklamacji przez podmioty rynku finansowego, składanych przez klientów tych podmiotów.

<sup>25</sup> Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1805, ze zm.



ność ta powinna być obiektywna, tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko według odczucia wnioskodawcy<sup>26</sup>. Interes prawny może być rozumiany jako potrzeba prawna wynikająca z określonej sytuacji prawnej, gdy powstała sytuacja grożąca naruszeniem prawa przysługującego uprawnionemu bądź też powstała wątpliwość co do jego istnienia. Na podstawie art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego wskazać można dwa warianty sformułowania żądania. Pierwszy, w którym kredytobiorca występuje o ustalenie istnienia prawa do zawieszenia spłaty kredytu, i drugi, w którym konsument domaga się ustalenia przez sąd treści stosunku prawnego po skorzystaniu z „wakacji kredytowych”, jeśli bank kwestionuje to uprawnienie. W drugim wariancie konsument może żądać ustalenia, że treść stosunku prawnego łączącego go z bankiem nie obejmuje obowiązku zapłaty konkretnych rat<sup>27</sup>. Konsument ma interes prawny w ustaleniu prawa do zawieszenia spłaty kredytu, ponieważ nieweryfikowalna odmowa skorzystania z „wakacji kredytowych” stanowi naruszenie tego prawa. Jak wskazano wyżej, jest to prawo kształtujące, a w przypadku jego wykonania przez jedną stronę, druga strona obowiązana jest uznać nową sytuację prawną i dostosować do niej swoje dalsze postępowanie. Konsekwencją tego stwierdzenia jest konieczność przyjęcia poglądu, dopuszczającego powiązanie z uprawnieniem kształtującym określonego „roszczenia”. Pojawia się ono wówczas, gdy adresat oświadczenia kształtującego prawo nie zachowuje się tak, jak powinien się zachować, uwzględniając treść oświadczenia. W takiej sytuacji istnieje możliwość skorzystania z ochrony sądowej, która częściej będzie miała postać powództwa o ustalenie istnienia określonego stanu prawnego niż powództwa o świadczenie<sup>28</sup>.

Można również przyjąć, że konsumentowi przysługuje dalej idące roszczenie. Jeżeli bowiem uznać, że konsument skutecznie wykonał swoje prawo do zawieszenia spłaty kredytu, a mimo to bank postępował tak, jakby do zawieszenia spłaty kredytu nie doszło, można mówić o nienależytym wykonaniu zobowiązania przez bank, skutkującym jego odpowiedzialnością *ex contractu*. Możliwość wytoczenia powództwa o świadczenie (zwrot nienależnie pobranego świadczenia albo o odszkodowanie) nie wyklucza przy tym istnienia interesu prawnego w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa, gdy ustalenie takie zapewni w większym stopniu ochronę praw powoda niż orzeczenie zobowiązujące do świadcze-

<sup>26</sup> Zob. wyrok SN z 1 grudnia 1983 r., sygn. akt I PRN 189/83, OSNC 1984, nr 7, poz. 121.

<sup>27</sup> „Skoro dopuszczalne jest ustalenie, że strony pozostają w stosunku prawnym wykreowanym przez umowę, to dopuszczalne jest też ustalenie treści tego stosunku, i to co do wszystkich jego elementów, niektórych z nich lub tylko jednego”, M. Romańska, *Wykorzystanie powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) w stosunkach umownych*, „Palestra” 2015, nr 5–6, s. 106. Zob. też E. Wengerek, *Powództwo o ustalenie*, „Ruch Prawniczy i Ekonomiczny” 1959, nr 1, s. 18, który m.in. wskazuje, że dopuszczalne jest żądanie ustalenia faktu mającego charakter prawotwórczy, oraz odnosi do tego, co może podlegać ustaleniu.

<sup>28</sup> Tak M. Pyziak-Szafnicka [w:] *Prawo, op. cit.*, s. 813, nb 52.

nia. Ograniczanie możliwości wystąpienia z powództwem o ustalenie w takich sytuacjach byłoby sprzeczne z jego celem, którym, jak się podkreśla, jest zapewnienie skutecznej ochrony prawnej realizowanej w ramach szeroko pojmowanego dostępu do sądu<sup>29</sup>. W analizowanym przypadku konsument może np. twierdzić, że powództwo o ustalenie istnienia prawa do zawieszenia spłaty kredytu jest dla niego korzystniejsze od powództwa o odszkodowanie, z którym może wystąpić dopiero po zakończeniu okresu „wakacji kredytowych”, gdyż wówczas znany będzie ostateczny rozmiar szkody, którą poniósł na skutek nieuwzględnienia jego wniosku przez bank.

### Zawieszenie spłaty kredytu a umowa o refinansowanie kredytu

Zawieszenie spłaty kredytu następuje wyłącznie po kumulatywnym spełnieniu określonych wyżej przesłanek. Jak już zaznaczono, jedna z nich zawarta jest w art. 73 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym zawieszenie spłaty kredytu przysługuje konsumentowi tylko w stosunku do jednej umowy zawartej w celu „zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych”. Tymczasem ustawa o kredycie hipotecznym dotyczy umów związanych z „nabyciem i utrzymaniem nieruchomości”, a nie związanych z zaspokajaniem własnych potrzeb mieszkaniowych. Artykuł 3 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym stanowi bowiem, że: „Przez umowę o kredyt hipoteczny rozumie się umowę, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi kredytu lub daje mu przyrzeczenie udzielenia kredytu zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną lub przeznaczoną na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego nabycia lub utrzymania:

1) prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, ze zm.);

2) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;

3) prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części;

4) udziału we współwłasności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub udziału w nieruchomości gruntowej”<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Wyrok SN z 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt II PK 179/13, Legalis nr 998558. W uzasadnieniu tego wyroku wskazano, że poglądowi, iż możliwość dochodzenia przez powoda świadczeń z określonego stosunku prawnego wyklucza istnienie interesu prawnego w ustaleniu tego stosunku, należy przypisać znaczenie zasady, od której jednak dopuszczalne są wyjątki. Zob. np. wyrok SN z 2 czerwca 2006 r., sygn. akt I PK 250/05, Legalis nr 76249.

<sup>30</sup> Ponadto za umowę o kredyt hipoteczny uważa się w szczególności umowę: 1) pożyczki, 2) kredytu w rozumieniu art. 69 ust. 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo

W efekcie należy stwierdzić, że między wymienionymi ustawami zachodzi niespójność terminologiczna. Niespójność ta jest o tyle istotna, że w zakresie umów służących refinansowaniu kredytu hipotecznego istnieć może ryzyko twierdzenia, że nie są to umowy związane z zaspokajaniem własnych potrzeb mieszkaniowych.

Refinansowanie<sup>31</sup> kredytu polega na zawarciu nowej umowy kredytu z innym bankiem w celu spłaty wcześniej udzielonego kredytu. Celem refinansowania kredytu jest uzyskanie korzystniejszych warunków spłaty w innym banku niż bank, który pierwotnie udzielił kredytu. Umowa o refinansowanie jest umową nienazwaną, wykształconą w praktyce obrotu bankowego. Spłata wcześniej udzielonego kredytu skutkuje zakończeniem stosunku prawnego powstałego w wyniku zawarcia pierwszej umowy kredytu. Celem umowy o refinansowanie kredytu nie jest uzyskanie środków bezpośrednio na zakup nieruchomości, ale refinansowanie zobowiązania wynikającego z wcześniej zawartej umowy. Na podstawie umowy o kredyt refinansowy kredytobiorca otrzymuje środki, z których dokonywana jest spłata pierwotnego zobowiązania, co powoduje wygaśnię-

---

bankowe (t.j. Dz.U. 2020, poz. 284, 288 i 321; dalej: pr.b.), 3) o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego, 4) o kredyt, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia, 5) o kredyt odnawialny – o ile spełnia warunki określone w ust. 1 (art. 3 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym).

<sup>31</sup> Od pojęcia refinansowania należy odróżnić pojęcie konsolidacji, jako „szczególnego przypadku” refinansowania. Konsolidacja to połączenie dwóch lub więcej uprzednio zaciągniętych kredytów w jeden, przy jednoczesnym ujednoczeniu stopy procentowej oraz terminów i innych warunków spłaty. Tak A. Bień, W. Bień, *Słownik finansów*, Warszawa 2010, s. 62. T. Wołowicz, *Kredyt konsolidacyjny a regulacje ustawy o finansach publicznych*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2017, nr 4, s. 101, wskazuje, że: „konsolidacja – umowa o kredyt konsolidacyjny – może być oparta na różnych konstrukcjach prawnych, takich jak odnowienie (art. 506–507 k.c.), wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 3 k.c.), podstawienie w prawa wierzyciela, zwalniające przejęcie długu (art. 519 k.c.), umowa o zwolnienie z długu (art. 392 k.c.), spełnienie świadczenia za dłużnika (art. 356 k.c.), a także inne umowy mieszane lub nienazwane”. O kredytowych umowach konsolidacyjnych zob. też M. Bączyk, *Umowy kredytu refinansowego* [w:] *Prawo umów handlowych, System Prawa Handlowego*, t. 5c, red. M. Stec, Warszawa 2020, s. 679–680, nb 622 i n. Zob. także W. Witalec, *Kredyt konsolidacyjny w gospodarce finansowej samorządu terytorialnego*, „Finanse Komunalne” 2014, nr 7–8, s. 60, który podkreśla, że kredyt konsolidacyjny pojawił się w praktyce banków komercyjnych jako narzędzie uporania się z problemem niewypłacalności części kredytobiorców, którzy zaciągnęli w wielu bankach różnego rodzaju kredyty, najczęściej o charakterze konsumpcyjnym. W pierwszej kolejności kredyt ten był więc skierowany głównie do osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej. Następnie banki komercyjne zaczęły oferować ten kredyt innym podmiotom.

cie dotychczasowego umownego stosunku prawnego i wygaśnięcie wszystkich wynikających z niego praw oraz obowiązków, w tym akcesoryjnych<sup>32</sup>. Ze względu na to, że pierwotny kredyt mieszkaniowy był zabezpieczony hipoteką, wygaśnięcie dotychczasowego stosunku prawnego wynikającego z umowy kredytu wymaga dodatkowo dokonania zmiany wpisów w księdze wieczystej. Po uregulowaniu pierwotnego zobowiązania kredytowego, bank, z którym została zawarta pierwsza umowa, wydaje dokument (art. 95 ust. 1 pr.b.), stwierdzający między innymi wygaśnięcie hipoteki i umożliwiający jej wykreślenie<sup>33</sup>. Osoba, która zawarła umowę o kredyt refinansowy, składa wówczas w sądzie wieczystoksięgowym wniosek o wykreślenie hipoteki tego banku z księgi wieczystej oraz wniosek o ustanowienie nowej hipoteki. W przypadku obciążenia nieruchomości także innymi hipotekami, kredytobiorca może skorzystać z uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym<sup>34</sup> (art. 101<sup>1</sup> i n. u.k.w.h.)<sup>35</sup>.

Artykuł 3 ustawy o kredycie hipotecznym dotyczy umów „nabycia i utrzymania” nieruchomości (praw do niej). Biorąc jednak pod uwagę wykładnię funkcjonalną<sup>36</sup> i systemową<sup>37</sup>, przez umowy zawarte w celu zaspokojenia własnych

<sup>32</sup> Zob. M. Szczepańska, *Opinia prawna na temat prawa do skorzystania z zawieszenia spłaty mieszkaniowego kredytu hipotecznego na podstawie ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom* z 2 sierpnia 2022 r., sygn. BAS-WAP-1541/22, niepubl. Zob. też M. Bączyk, *Umowy, op. cit.*, s. 575, nb 295, który wskazuje, że umowa kredytu refinansowego mieści się w konstrukcji uniwersalnej umowy kredytu (art. 69 pr.b.) i nie jest tworem oryginalnym, ale tworzy się dla niej odrębne wzorce umowne i ma ona najczęściej charakter umowy konsumennej.

<sup>33</sup> Zob. art. 100 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2022, poz. 872, ze zm.; dalej: u.k.w.h.). Na podstawie tego przepisu bank (wierzyciel hipoteczny) ma obowiązek współdziałać z właścicielem nieruchomości w celu wykreślenia hipoteki. Wykreślenie hipoteki ma jednak charakter deklaratoryjny. Jeżeli bank nie wykona tego obowiązku, właściciel może wytoczyć przeciwko niemu powództwo w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

<sup>34</sup> O tym uprawnieniu zob. T. Czech, *Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 20, s. 1103 i n.

<sup>35</sup> M. Szczepańska, *Opinia, op. cit.*

<sup>36</sup> Wykładnia funkcjonalna to taki sposób interpretacji tekstu prawnego, w którym bierze się pod uwagę kontekst funkcjonalny. Kontekst ten jest bardzo złożony. W jego skład wchodzi wszystkie fakty (np. ustrój ekonomiczny), reguły pozaprawne i oceny (np. cele prawa), które wpływają na rozumienie tekstu prawnego. Zob. J. Wróblewski, *Rozumienie prawa i jego wykładnia*, Wrocław 1990, s. 68. Wykładnia celowościowa jest odmianą wykładni funkcjonalnej, która charakteryzuje się tym, że ustalając znaczenie tekstu prawnego, bierze się pod uwagę cele prawa. Szerzej zob. wyrok TK z 28 czerwca 2000 r., sygn. akt K 25/99, OTK 2000, nr 5, poz. 141.

<sup>37</sup> Wykładnia systemowa polega na ustalaniu właściwego znaczenia przepisu prawa na podstawie jego usytuowania w systemie prawa, zob. L. Morawski, *Zasady wykładni*

potrzeb mieszkaniowych w znaczeniu art. 73 ust. 4 ustawy należy rozumieć także umowy zmierzające do utrzymania nieruchomości, do których zaliczyć można umowy o refinansowanie kredytu. Inaczej, umowa o refinansowanie kredytu hipotecznego może być traktowana jako służąca zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy i mieścić się w pojęciu umowy związanej z utrzymaniem<sup>38</sup> nieruchomości, o którym mowa w art. 3 ustawy o kredycie hipotecznym. Utrzymanie nieruchomości to bowiem nie tylko ponoszenie na nią nakładów i pokrywanie wydatków z nią związanych, ale także działania zapobiegające utracie nieruchomości, np. na skutek zaniechania spłaty kredytu uzyskanego na jej nabycie. Takim działaniem jest między innymi zawarcie umowy o refinansowanie kredytu, którego ciężaru spłaty nie jest w stanie ponieść kredytobiorca. Inaczej ujmując, gdyby bowiem nie została zawarta umowa o refinansowanie kredytu hipotecznego, kredytobiorca mógłby utracić prawo do nieruchomości z uwagi na brak możliwości spłaty pierwotnego kredytu.

Nawet jednak przyjęcie powyższej interpretacji nie rozwiązuje problemu związanego z datą zawarcia umowy o refinansowanie, ponieważ art. 73 ustawy ma zastosowanie wyłącznie do umów zawartych przed 1 lipca 2022 r. Oznacza to, że osoby, które 1 lipca 2022 r. i w dniach kolejnych zawarły umowę o refinansowanie kredytu hipotecznego, nie mogą skorzystać z tzw. wakacji kredytowych w stosunku do tej umowy.

W praktyce kredytobiorcy, w celu skorzystania z możliwości zawieszenia spłaty kredytu, zamiast umów o refinansowanie mogą zastosować inną konstrukcję prawną, tj. umowę przelewu wynikającej z umowy o kredyt wierzycielności hi-

*prawa*, Toruń 2010, s. 125 i n.; G. Jędrejek, *Wykładnia przepisów prawa cywilnego materialnego i procesowego*, Warszawa 2020, s. 80 i n.

<sup>38</sup> Za powyższym stanowiskiem przemawia także sposób rozumienia pojęcia „utrzymanie prawa własności”, którym posługuje się dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.Urz. UE L 60 z 28 lutego 2014 r., s. 34.; dalej: dyrektywa), w art. 3 ust. 1 lit. b. Wskazówek w tym zakresie należy szukać w preambule dyrektywy. Zgodnie z jej pkt 15 pojęcie „utrzymanie prawa własności” (lub współwłasności) obejmuje przypadki, w których kredyt jest udzielany na zachowanie przysługującego już kredytobiorcy prawa do nieruchomości (np. umów o refinansowanie kredytu wcześniej udzielonego konsumentowi na nabycie tej nieruchomości). Celem przepisów dyrektywy jest bowiem także wsparcie konsumenta, tak aby mógł zachować nabyte wcześniej prawo do nieruchomości. Zob. też B. Paxford, *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 16–17. Podobnie rekomendacja nr 1, zob. *Rekomendacje dotyczące wybranych problemów interpretacyjnych przepisów Ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami*, 2017, [https://www.zbp.pl/getmedia/310e32dc-16ac-468d-ba91-6988d9af6438/2017\\_06\\_19\\_UoKH\\_Rekomendacje\\_ZBP\\_final.pdf](https://www.zbp.pl/getmedia/310e32dc-16ac-468d-ba91-6988d9af6438/2017_06_19_UoKH_Rekomendacje_ZBP_final.pdf).

potecznej<sup>39</sup> (wraz z przejściem na cesjonariusza zabezpieczającej ją hipoteki<sup>40</sup>). Wówczas bowiem kredytobiorca będzie uprawniony do skorzystania z dobrodziejstwa ustawy, niezależnie od tego, czy przelew nastąpił przed 1 lipca 2022 r., czy po tej dacie. Wynika to z faktu, że w przypadku cesji następuje jedynie przeniesienie wierzytelności, natomiast pierwotny stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy o kredyt nie wygasa.

### **Obowiązek informacyjny banku w sytuacji opóźnienia się przez konsumenta ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego**

Na tle omawianej ustawy warto również zwrócić uwagę na problem wynikający z treści art. 33 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym. Przepis ten został zmieniony na podstawie art. 69 ustawy i otrzymał następujące brzmienie: „2. W wezwaniu, o którym mowa w ust. 1<sup>[41]</sup>, kredytodawca informuje konsumenta o możliwości: 1) złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia; 2) w przypadku kredytu mieszkaniowego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 298 i 1488) – uzyskania odpowiednio wsparcia, promesy lub pożyczki na spłatę zadłużenia, o których mowa w tej ustawie, informując w sposób jednoznaczny i zrozumiały o: a) sposobie złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, oraz o sposobie jego rozpatrywania przez kredytodawcę, b) miejscu publikacji informacji o Funduszu Wsparcia Kredytobiorców, o którym mowa w art. 14 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, oraz o zasadach korzystania ze środków tego Funduszu”.

<sup>39</sup> Zgodnie z art. 509 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

<sup>40</sup> Zgodnie z art. 79 u.k.w.h. w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

<sup>41</sup> Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym, jeżeli konsument opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego, kredytodawca wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.

Z powyższego wynika, że jeżeli kredytobiorca opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu hipotecznego (a tak może się stać również wtedy, gdy kredytobiorca, po zakończeniu okresu zawieszenia spłaty kredytu, zaprzestanie spłacania rat przez przeoczenie), bank ma obowiązek wezwać go do zapłaty i poinformować o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia<sup>42</sup>. We wprowadzonej regulacji poszerzone zostały obowiązki informacyjne banku<sup>43</sup>. Od 29 lipca 2022 r. bank jest bowiem zobowiązany do poinformowania kredytobiorcy o możliwości uzyskania pomocy w spłacie kredytu mieszkaniowego w trybie ustawy z 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej (t.j. Dz.U. 2022, poz. 298, ze zm.). Nieudzielenie wskazanej informacji powoduje bezskuteczność późniejszego wypowiedzenia umowy o kredyt przez bank<sup>44</sup>. Zmienione regulacje dotyczą wezwań wysyłanych od 29 lipca 2022 r. Ze względu na lokalizację zmienionego przepisu odnoszą się one do kredytów mieszkaniowych, których udzielono na podstawie ustawy o kredycie hipotecznym. Chodzi o umowy zawarte w okresie od 22 lipca 2017 r. Nowy obowiązek informacyjny nie obejmuje więc kredytów hipotecznych udzielonych przed 22 lipca 2017 r. – co należy uznać za przeoczenie ustawodawcy.

Dodatkowo warto odnotować, że w zakresie pomocy dla kredytobiorców w ustawie o wsparciu kredytobiorców doprecyzowano definicję kredytu mieszkaniowego przez wskazanie przesłanki dotyczącej zaspokajania potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy. Zmieniono art. 2 w ust. 2 ustawy o wsparciu kredytobiorców<sup>45</sup> (zob. art. 66 pkt 1 ustawy).

<sup>42</sup> Szerzej o restrukturyzacji zadłużenia zob. T. Czech, *Kredyt hipoteczny. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 505; I. Heropolitańska, A. Nierodka, *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, Warszawa 2019, s. 225 i n. Zob. też K. Pytel, *Restrukturyzacja i dochodzenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy o kredyt hipoteczny*, „Monitor Prawa Bankowego” 2018, nr 11, s. 65 i n.; B. Wyżykowski, *Zasady restrukturyzacji zadłużenia na podstawie przepisów ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami*, „Internetowy Kwartalnik Antymonopolowy i Regulacyjny” 2018, nr 6(7), s. 21 i n.

<sup>43</sup> Przed wejściem w życie ustawy art. 33 ust. 2 ustawy o kredycie hipotecznym stanowił jedynie, że kredytodawca informuje konsumenta o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

<sup>44</sup> W wyroku SN z 18 czerwca 2021 r., sygn. akt IV CSKP 92/21, OSNC 2022/1/9, wskazano, że wypowiedzenie przez bank umowy kredytu zawartej z konsumentem jest bezskuteczne, jeśli wcześniej bank nie dopełnił czynności przewidzianych w art. 75c pr.b. Zob. też T. Czech, *Glosa do wyroku SN z dnia 7 marca 2017 r., II CSK 281/16. Skutki wypowiedzenia umowy kredytu*, „Glosa” 2018, nr 2, s. 74 i n.

<sup>45</sup> Wprowadzenie do wyliczenia otrzymało następującą treść: „Kredytem mieszkaniowym w rozumieniu przepisów ustawy jest kredyt lub pożyczka, zabezpieczone hipoteką, zaciągnięte w związku z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, przeznaczone

## Podsumowanie

Pomiędzy ustawą z 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom dotyczącego zawieszenia spłaty kredytu hipotecznego a ustawą z 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami zachodzi niespójność terminologiczna, która może powodować kwestionowanie przez bank dopuszczalności skorzystania z tzw. wakacji kredytowych przez konsumentów, którzy zawarli umowę o refinansowanie kredytu. W celu wyeliminowania niespójności należy, posługując się wykładnią funkcjonalną oraz systemową przepisów, przyjąć, że umowa o refinansowanie kredytu hipotecznego służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych kredytobiorcy.

Obowiązek informacyjny banku w sytuacji opóźnienia się przez konsumenta ze spłatą zobowiązania z tytułu kredytu hipotecznego nie dotyczy kredytów hipotecznych udzielonych przed 22 lipca 2017 r. Powyższe trzeba uznać za przeoczenie ustawodawcy i przyjąć, że dla zachowania spójności ustawy (art. 74 ustawy) obowiązek informacyjny dotyczy również umów kredytowych zawartych przed tą datą.

Niezależnie od wniosków wyłaniających się z analizy ustawy można wskazać dalsze interesujące kierunki badawcze związane z omawianymi zagadnieniami. Wśród nich warto zwrócić uwagę na charakter (wyjątkowość) wprowadzonych mechanizmów pomocy kredytobiorcom, a także ich relację do znanych konstrukcji prawa cywilnego, takich jak nadzwyczajna zmiana stosunków (art. 357<sup>1</sup> k.c.) oraz waloryzacja świadczeń pieniężnych (art. 358<sup>1</sup> § 3 i 4 k.c.), których potrzeba zastosowania może pojawić się wraz ze wzrostem inflacji<sup>46</sup>.

## Bibliografia

### Akty prawne

#### ■ Prawo krajowe

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2022, poz. 1360, ze zm.

Ustawa z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, t.j. Dz.U. 2021, poz. 1805, ze zm.

na sfinansowanie niezwiązanego z działalnością gospodarczą lub prowadzeniem gospodarstwa rolnego”.

<sup>46</sup> Zob. przypis nr 21. Szerzej o waloryzacji sądowej zob. np. J.M. Kondek, *Wpływ, op. cit.*, s. 97 i n.; W. Robaczyński, *Sądowa zmiana umowy*, Warszawa 1998, s. 180 i n.; J. Gołaczyński, I. Sokół, *Waloryzacja świadczeń pieniężnych w świetle art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.*, „Rejent” 1995, nr 12, s. 66 i n. Zob. też T. Mróz, *O wykonywaniu świadczeń pieniężnych w warunkach zmiany okoliczności*, „Palestra” 2000, nr 2–3, s. 7 i n.



- Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz.U. 2022, poz. 872, ze zm.
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, t.j. Dz.U. 2021, poz. 2351, ze zm.
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, t.j. 2020, poz. 284, 288 i 321.
- Ustawa z 5 sierpnia 2015 r. o rozpatrywaniu reklamacji przez podmioty rynku finansowego i o Rzeczniku Finansowym, t.j. Dz. U. 2022, poz. 187, ze zm.
- Ustawa z 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy i znajdują się w trudnej sytuacji finansowej, t.j. Dz.U. 2022, poz. 298, ze zm.
- Ustawa z 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, t.j. Dz.U. 2022, poz. 2245.
- Ustawa z 7 lipca 2022 r. o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, Dz.U. poz. 1488.

### ■ Prawo unijne

- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010, Dz.Urz. UE L 60 z 28 lutego 2014 r., s. 34.

### Orzecznictwo

- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28 czerwca 2000 r., sygn. akt K 25/99.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 1 grudnia 1983 r., sygn. akt I PRN 189/83.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 2 czerwiec 2006 r., sygn. akt I PK 250/05.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 10 kwietnia 2014 r., sygn. akt IV II PK 179/13.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 2017 r., sygn. akt II CSK 281/16.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2019 r., sygn. akt IV CSK 13/19.
- Wyrok Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2021 r., sygn. akt IV CSKP 92/21.

### Literatura

- Bączyk M., *Umowy kredytu refinansowego* [w:] *Prawo umów handlowych, System Prawa Handlowego*, t. 5c, red. M. Stec, Warszawa 2020.
- Bień A., Bień W., *Słownik finansów*, Warszawa 2010.
- Brzozowski A. [w:] *Prawo zobowiązań – część ogólna. System Prawa Prywatnego*, t. 6, red. A. Olejniczak, Warszawa 2018.
- Czech T., *Glosa do wyroku SN z dnia 7 marca 2017 r., II CSK 281/16. Skutki wypowiedzenia umowy kredytu*, „Glosa” 2018, nr 2.
- Czech T., *Kredyt hipoteczny. Komentarz*, Warszawa 2019.
- Czech T., *Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 20.
- Gołaczyński J., Sokół I., *Waloryzacja świadczeń pieniężnych w świetle art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.*, „Rejent” 1995, nr 12.
- Heropolitańska I., Nierodka A., *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, Warszawa 2019.

- Jędrejek G., *Wykładnia przepisów prawa cywilnego materialnego i procesowego*, Warszawa 2020.
- Kondek J.M., *Wpływ sytuacji kryzysowych na stosunki cywilnoprawne*, Warszawa 2021.
- Lackoroński B., *Skutki czynności prawych w czasie*, Warszawa 2019.
- Marcinkowska M., „Wakacje kredytowe” – analiza potencjalnych skutków regulacji dla kluczowych interesariuszy, „Finanse i Prawo Finansowe” 2022, nr 2(34), <https://doi.org/10.18778/2391-6478.2.34.03>.
- Morawski L., *Zasady wykładni prawa*, Toruń 2010.
- Mróz T., *O wykonywaniu świadczeń pieniężnych w warunkach zmiany okoliczności*, „Palestra” 2000, nr 2–3.
- Nazaruk P., Komentarz do art. 357<sup>1</sup> [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2022.
- Paxford B., *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Pytel K., *Restrukturyzacja i dochodzenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy o kredyt hipoteczny*, „Monitor Prawa Bankowego” 2018, nr 11.
- Pyziak-Szafnicka M. [w:] *Prawo cywilne – część ogólna. System Prawa Prywatnego*, t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
- Robaczyński W., *Kilka uwag na temat relacji między art. 357<sup>1</sup> a 358<sup>1</sup> § 3 k.c.*, „Rejent” 1996, nr 11(67).
- Robaczyński W., *Sądowa zmiana umowy*, Warszawa 1998.
- Romańska M., *Wykorzystanie powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) w stosunkach umownych*, „Palestra” 2015, nr 5–6.
- Rutkowska-Tomaszewska E., Zwaliński A., *Umowne i ustawowe rozwiązania dotyczące „wakacji kredytowych” w sytuacji pandemii COVID-19. Prawo – praktyka – a rzeczywistość ochrona kredytobiorcy konsumenta*, „Internetowy Kwartalnik Antymonopolowy i Regulacyjny” 2021, nr 7.
- Szczepańska M., *Opinia prawna na temat prawa do skorzystania z zawieszenia spłaty mieszkaniowego kredytu hipotecznego na podstawie ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsięwzięć gospodarczych i pomocy kredytobiorcom z 2 sierpnia 2022 r.*, sygn. BAS-WAP-1541/22, niepubl.
- Szymański M., *Kryteria oceny klauzul przeliczeniowych w umowach o kredyt indeksowany i denominowany w walucie obcej, w świetle orzecznictwa TSUE*, „Monitor Prawniczy” 2021, nr 24.
- Wengerek E., *Powództwo o ustalenie*, „Ruch Prawniczy i Ekonomiczny” 1959, nr 1.
- Wiśniewski T. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III, *Zobowiązania. Część ogólna*, red. J. Gudowski, Warszawa 2017.
- Witalec W., *Kredyt konsolidacyjny w gospodarce finansowej samorządu terytorialnego*, „Finanse Komunalne” 2014, nr 7–8.
- Wołowicz T., *Kredyt konsolidacyjny a regulacje ustawy o finansach publicznych*, „Przegląd Prawa Publicznego” 2017, nr 4.
- Wróblewski J., *Rozumienie prawa i jego wykładnia*, Wrocław 1990.

Wyżykowski B., *Zasady restrukturyzacji zadłużenia na podstawie przepisów ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami*, „Internetowy Kwartalnik Antymonopolowy i Regulacyjny” 2018, nr 6(7).

## Inne

Biuro Informacji Kredytowej, *Wakacje kredytowe 2022 i 2023 – od kiedy wnioski i jakie są zasady?*, <https://www.bik.pl/poradnik-bik/wakacje-kredytowe-2022-i-2023-od-kiedy-wnioski-i-jakie-sa-zasady>.

Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, Warszawa 2019, [https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja\\_Rekomendacja\\_S\\_23-07-2020\\_70340.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf).

*Kto korzysta z wakacji kredytowych? Najnowsze dane*, <https://tvn24.pl/biznes/z-kraju/wakacje-kredytowe-2022-ile-osob-skorzystalo-z-wakacji-kredytowych-dane-bik-6092863>.

Morawiecki: „Nie żałujmy dużych banków”. Z wakacji kredytowych skorzystało już ponad 500 tys. rodzin, <https://www.gazetaprawna.pl/wiadomosci/kraj/artykuly/8505755,wakacje-kredytowe-banki-morawiecki-wnioski-jak-zlozyc.html>.

*Opinia Narodowego Banku Polskiego do projektu ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom (druk sejmowy nr 2269)*, <https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/A69DD7C2A343D3D6C125884D00458B9E/%24File/2269-003.pdf>.

*Po wakacje kredytowe najchętniej sięgną „kredytobiorcy-świeżaki”. Co trzeciemu rata wzrosła ponad dwukrotnie [Wyniki badania Bankier.pl]*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Po-wakacje-kredytowe-najchetniej-siegna-kredytobiorcy-swiezaki-Co-trzeciemu-rata-wzrosla-ponad-dwukrotnie-8394110.html>.

*Postępowania interwencyjne*, <https://rf.gov.pl/postepowania-interwencyjne/>.

*Prezes ZBP: Złożono ok. 850 tys. wniosków o wakacje kredytowe*, <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Pietraszkiewicz-ZBP-Zlozono-ok-850-tys-wnioskow-o-wakacje-kredytowe-8387812.html>.

*Raport AMRON-SARFIN 1/2022, Widoczne zmiany na rynku nieruchomości*, <https://amron.pl/aktualnosc.php?tytul=raport-amron-sarfin-1-2022-widoczne-zmiany-na-rynku-nieruchomosci>.

*Rządowy projekt ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, druk sejmowy nr 2269/ IX kad.*

*Uchwała Senatu w sprawie ustawy o finansowaniu społecznościowym dla przedsiębiorstw gospodarczych i pomocy kredytobiorcom, druk sejmowy nr 2391/ IX kad.*

*Wakacje kredytowe – pierwsze działania UOKiK*, [https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news\\_id=18762](https://uokik.gov.pl/aktualnosci.php?news_id=18762).

Związek Banków Polski, *Rekomendacja w sprawie dobrych praktyk w zakresie ubezpieczeń finansowych powiązanych z produktami bankowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, 2010, <https://zbp.pl/getmedia/3dc90db2-02f2-421d-8d41-9e620565a26d/Rekomen>

dacja-w-sprawie-dobrych-praktyk-w-zakresie-ubezpieczen-finansowych-powiazanych-z-produktami-bankowymi-zabezpieczonymi-hipotecznie\_12-2010.

Związek Banków Polskich, *Rekomendacje dotyczące wybranych problemów interpretacyjnych przepisów Ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami*, 2017, [https://www.zbp.pl/getmedia/310e32dc-16ac-468d-ba91-6988d9af6438/2017\\_06\\_19\\_UoKH\\_Rekomendacje\\_ZBP\\_final.pdf](https://www.zbp.pl/getmedia/310e32dc-16ac-468d-ba91-6988d9af6438/2017_06_19_UoKH_Rekomendacje_ZBP_final.pdf).