

Miscellanea

.....

DOI: 10.26354/bb.8.3.100.2025

Andrzej Reich*
andrzej.reich@efccongress.com

Michał Romanowski**
ORCID: 0000-0003-1065-0958
romanowski@wpia.uw.edu.pl

Modelowa umowa kredytu hipotecznego jako sposób zakończenia chaosu na rynku kredytów hipotecznych (i nie tylko) wedle zasady win-win

Streszczenie

W dyskusjach dotyczących konsekwencji unieważniania umów kredytu hipotecznego w Polsce i sposobu ich ograniczania na pierwszym miejscu wymienia się zarządzanie ryzykiem prawnym. W opracowaniu skoncentrowano się na tym ryzyku i sposobach jego mitygowania.

Artykuł charakteryzuje przedsięwzięcia mające na celu opracowanie i wprowadzenie do obiegu gospodarczego wzorca umowy kredytu hipotecznego, z intencją upowszechnienia stosowania go w transakcjach kredytowych, co powinno ograniczyć ryzyko prawne stron takich transakcji. Punktem wyjścia do tych prac była rekomendacja Klubu Odpowiedzialnych Finansów z roku 2022 postulująca eliminowanie niedozwolonych warunków umownych

* Andrzej Reich – Lider Klubu Odpowiedzialnych Finansów – agendy Europejskiego Kongresu Finansowego.

** Michał Romanowski – prof. dr hab., Uniwersytet Warszawski, Wydział Prawa i Administracji, Katedra Prawa Handlowego.

ex ante, a nie – jak się to dzieje obecnie – *ex post*. Omówione są też: modelowa umowa kredytu hipotecznego i jej znaczenie dla stabilności finansowej państwa.

Słowa kluczowe: kredyt hipoteczny, ryzyko prawne, wzorcowa umowa kredytowa, klauzule abuzywne

Kody JEL: K12, K15, K22

A Model Mortgage Agreement as a Win-Win Way to End the Chaos on the Mortgage Market (and Beyond)

Abstract

In the discussions concerning the consequences of the invalidation of mortgage contracts in Poland and how to reduce them, legal risk management is mentioned in the first place. Hence, the paper focuses on this risk and ways of mitigating it.

The article characterises undertakings aimed at developing and introducing into economic circulation a model mortgage credit agreement, with the intention of popularising its use in credit transactions, which should reduce the legal risk of the parties to such transactions. The starting point for this work was the recommendation of the Responsible Finance Club of 2022 postulating the elimination of prohibited contractual terms *ex ante*, and not – as is currently the case – *ex post*. The model mortgage contract and its relevance for state financial stability are also discussed.

Keywords: mortgage loans, legal risk, model credit agreement, abusive clauses

JEL Codes: K12, K15, K22

Wstęp

24 lipca w siedzibie Rzecznika Finansowego, z inicjatywy Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy Europejskim Kongresie Finansowym (EKF), odbyła się prezentacja projektu modelowej umowy kredytu hipotecznego opracowanej przez Kapitułę ekspertów prawa składającą się z naukowców i praktyków z zakresu prawa cywilnego, w szczególności w obszarze konsumenckiego rynku finansowego. Pracami kapituły kierował Prof. Michał Romanowski.

Klub Odpowiedzialnych Finansów od kilku lat czynił starania o wprowadzenie do obiegu gospodarczego wzorca umowy o kredyt hipoteczny, który ograniczyłby ryzyka prawne z jakimi borykają się strony transakcji kredytowych. W listopadzie 2022 r. grupa 63 ekspertów EKF uczestniczących w projekcie nowej koncepcji kredytów mieszkaniowych rekomendowała: *Wdrożenie jednolitego wzoru umowy kredytu mieszkaniowego, co miałooby na celu wyeliminowanie warunków niedozwolonych ex ante, a nie – co stawało się praktyką codzienności – ex post*. Rekomendacja ta była reakcją na zdominowanie rynku kredytów hipotecznych „kredytami walutowymi”¹.

¹ W szczególności były to **kredyty denominowane**, w których kwota kredytu była określona w walucie obcej, ale wypłacana w złotych po kursie z dnia uruchomienia kredytu, natomiast wysokość

1. Syntetyczna charakterystyka procesu kształtowania portfela mieszkaniowych kredytów walutowych w bankach w Polsce

Kredyty walutowe były bardzo popularne głównie z dwóch powodów:

- Po pierwsze, ze względu na dysparytet stopy procentowej. Stopy procentowe dla kredytów w złotych (PLN) od czasu transformacji ustrojowej były relatywnie bardzo wysokie i choć dość systematycznie malały, to stopy procentowe dla franka szwajcarskiego (CHF), euro i dolara były dużo niższe.
- Po drugie, ze względu na umacnianie się PLN w stosunku do CHF w okresie od kwietnia 2004 r. do lipca 2008 r. kurs waluty szwajcarskiej malał niemal liniowo z ponad 3 zł do 2 zł. Dla kredytobiorców „frankowych” rata konkretnego kredytu we franku z miesiąca na miesiąc była coraz niższa. Tendencję umacniania się złotego zakłócił globalny kryzys finansowy, który ujawnił się w 2007 r.

Warto podkreślić, że w warunkach korzystnej relacji i tendencji zmian kursu PLN/CHF kredytobiorcy nie kwestionowali postanowień umów kredytowych, niezależnie od ich kompetencji. Dotyczyło to zarówno osób, które mogły nie zdawać sobie sprawy z ryzyka zmian kursu walutowego czy ryzyka prawnego postanowień umowy kredytowej, jak i profesjonalistów, którym nie można przypisać braku kompetencji do rozumienia postanowień czy konsekwencji materializacji ryzyka prawnego. Sukcesywnie postawy kredytobiorców i różnorodnych osób, bądź podmiotów ich reprezentujących ulegały zmianie, zwłaszcza wobec pojawienia się możliwości uzyskania nadzwyczajnych korzyści z tytułu kształtującej się praktyki interpretacji przepisów konsumenckich oraz postanowień sądów w procesach wytaczanych bankom przez kredytobiorców.

Incydentalne początkowo spory sądowe nabierały stopniowo masowego charakteru w związku z postanowieniami sądów o unieważnieniu umów walutowych kredytów mieszkaniowych z tytułu występowania w nich klauzul abuzywnych (niedozwolonych), przede wszystkim w świetle europejskiego ustawodawstwa konsumenckiego. W początkowym okresie sporów sądowych sądy powszechne w Polsce orzekały na korzyść banków. Sytuacja zmieniła się jednak diametralnie po orzeczeniu TSUE w tzw. sprawie Dziubaków. Trybunał, odpowiadając na pytanie prejudycyjne jednego z polskich sądów, stwierdził, że jeśli w umowie znajduje się warunek abuzywny, należy go usunąć i wykonywać umowę bez tego warunku. Gdyby było to niemożliwe, umowę można unieważnić. To orzeczenie zapoczątkowało masowe pozywanie banków przez kredytobiorców, najczęściej z pomocą kancelarii prawnych, w imię przywracania naruszonej równowagi stron².

raty uzależniono od aktualnego kursu waluty oraz **kredyty indeksowane**, w których kwota kredytu była wyrażona w złotych, ale przeliczana na walutę obcą, według aktualnego kursu w dniu wypłaty oraz przy każdej spłacie raty, przy czym raty spłacano w złotych.

² Szybko okazało się, że na rynku powstała bardzo lukratywna luka dla kancelarii reprezentujących kredytobiorców. Kancelarie i organizacje frankowiczów twierdzą, że w imieniu swoich klientów złożyły w sądach prawie 300 tysięcy pozwów przeciwko bankom, a 98% spraw kończy się prawomoc-

Powstanie takiej lukratywnej luki rynkowej stanowiło czynnik zagrożenia stabilności niektórych banków w Polsce. Skala problemu wynika m.in. z tego, że instytucje państwa, pomimo sygnałów ostrzegawczych, zarówno ze strony izby gospodarczej banków (Biała księga kredytów frankowych w Polsce" ZBP, 2015), jak i przedsięwzięć KNB i KNF, nie wykorzystały możliwości uchwalenia przepisów ograniczających materializację ryzyka prawnego³.

Gdy na skutek procesów rynkowych, regulacji ostrożnościowych i dojrzewania udzielonych kredytów walutowych sprzedaż nowych nabrała marginalnego znaczenia, wzrastała sprzedaż kredytów hipotecznych w złotych. Osoby kupujące mieszkania, nie mogąc już zaciągać kredytów walutowych, sięgnęły po kredyty w złotych, które powoli taniały w związku z obniżkami stóp procentowych. W potocznym postrzeganiu kredyty walutowe i kredyty w złotych są traktowane zwykle jako dwa różne produkty. Mają one jednak przynajmniej jedną cechę wspólną polegającą na trudności zabezpieczenia się przed skutkami zdarzeń zewnętrznych, wpływających na cały rynek finansowy, a w konsekwencji na każdego kredytobiorcę.

Kredyty walutowe i złotowe łączy też to, że są to zobowiązania długoterminowe o ustalonym terminie zapadalności, jednak wysokość poszczególnych rat zależy przynajmniej od dwóch parametrów rynkowych:

- od stopy procentowej w przypadku kredytu w złotych,
- od stopy procentowej dla waluty zobowiązania oraz od kursu wymiany pary: waluta zobowiązania i waluta rozliczenia.

2. Porównanie warunków i parametrów kredytów walutowych oraz kredytów w złotych udzielanych na cele mieszkaniowe

Porównanie warunków i parametrów kredytów walutowych oraz kredytów w złotych w długim okresie wykazuje podobieństwo z przesunięciem czasowym. Przykłady zawarto w tabeli 1.

Porównanie procesów na rynku w segmencie kredytów hipotecznych złotych i w walucie obcej dowodzi bardzo wysokiego podobieństwa zachowań kredytobiorców. Przy czym charakterystyczne jest przesunięcie tych procesów w czasie, o podobnym interwale. Gdy złotówka gwałtownie i silnie umocniła się w stosunku do CHF kredytobiorcy walutowi nie dbali o ryzyko jej zdecydowanego osłabienia, co może zniweczyć ich spekulacyjne korzyści. W podobnym reżimie można się było spodziewać odwrócenia trendu i silnego wzrostu stóp procentowych. Kwestią innowacyjnych interpretacji było tylko podnoszenie wadliwości zapisów w umowach kredytowych.

nym uznaniem umowy kredytu za nieważną. Łączne koszty banków w postaci wypłaconych dotąd odszkodowań oraz zawiązanych rezerw sięgają już 100 miliardów złotych, czyli niemal 3% polskiego PKB.

³ Najczęstszą przyczyną unieważniania przez sądy umów kredytu walutowego było wykorzystywanie przez bank kredytujący własnej tabeli kursowej, czego na etapie podpisywania umów ani przez wiele lat spłaty rat nie kwestionowano.

Tabela 1. Porównanie wybranych cech i procesów towarzyszących kredytom walutowym i kredytom złotowym

Kredyty walutowe	Kredyty w złotych
Systematyczne osłabianie się franka szwajcarskiego w stosunku do złotówki, z poziomu ponad 3 złotych za franka w kwietniu 2004 r. do historycznego minimum kursu CHF/PLN w wysokości 2 złotych w lipcu 2008 r.	Wieloletni spadek stóp procentowych od czasów transformacji systemowej, z krótkoterminowymi okresami wzrostu, aż do historycznego minimum stopy referencyjnej NBP w roku 2021, równej 0,1%.
W 2008 roku liczba nowych kredytów walutowych udzielonych w ciągu roku osiągnęła historyczne maksimum na poziomie niemal 164 tysięcy kredytów.	W 2021 roku liczba nowych kredytów złotych udzielonych w ciągu roku osiągnęła historyczne maksimum w wysokości ponad 256 tysięcy kredytów.
Mimo że nadzór przestrzegał przed ryzykiem walutowym popyt na „tanie” kredyty walutowe, przede wszystkim w CHF rósł coraz szybciej.	Mimo że nadzór przestrzegał przed ryzykiem stopy procentowej popyt na „tanie” kredyty w złotych rósł coraz szybciej.
Media, politycy i opinia publiczna broniły dostępności kredytów walutowych widząc w nich tani pieniądz dla mniej zamożnych konsumentów.	Media, politycy i opinia publiczna zachęcały do zaciągania kredytów wskazując, że jeszcze nigdy nie były one tak tanie.
Po upadku Lehman Brothers we wrześniu 2008 r. złoty silnie się osłabił, w dodatku rozpoczął się długotrwały okres dużej zmienności kursu. Na początku 2015 r. frank skokowo się umocnił, a kurs CHF/PLN ustabilizował się na poziomie ponad 4 złote za franka.	Na skutek szybko rosnącej inflacji stopa referencyjna NBP zaczęła monotonicznie rosnąć dochodząc do 6,5%, co bardzo ograniczyło popyt w 2022 r. W efekcie sprzedaż kredytów w stosunku do roku 2021 spadła o połowę, do 126 tysięcy.
Wyrażone w złotych raty kredytów walutowych udzielonych zwłaszcza od połowy 2007 r. do połowy 2008 r. silnie wzrosły wywołując duże niezadowolenie kredytobiorców.	Raty kredytów, zwłaszcza udzielonych w okresie od wiosny 2020 r. do wiosny 2021 r. silnie wzrosły wywołując duże niezadowolenie kredytobiorców.
Materializacja ryzyka walutowego doprowadziła do dużego wzrostu rat kredytu, a kredytobiorcy szukali sposobu wyrwania się z pułapki w kwestionowaniu umów powołując się na abuzywność klauzul w nich zawartych, co miało wynikać z konsumenckiego ustawodawstwa UE.	Materializacja ryzyka stopy procentowej doprowadziła do dużego wzrostu rat kredytu, a kredytobiorcy, wspierani przez mające w tym interes finansowy kancelarie prawne, zaczęli poszukiwać możliwości unieważnienia umów kredytu, powołując się na niedozwolone w nich warunki.
Niemal we wszystkich przypadkach kredytobiorcy podnoszą: posługiwanie się przez banki własnymi tabelami kursowymi oraz niedopełnienie przez nie obowiązków informacyjnych.	Niemal we wszystkich przypadkach kredytobiorcy lub ich reprezentanci podnoszą: wady dotyczące ustalania przez banki indeksu WIBOR (choć występują ważne przesłanki za odrzuceniem takiej skargi przez TSUE) oraz niedopełnienie przez nie obowiązków informacyjnych.

Źródło: opracowanie własne.

Dlatego już w latach 2020–2021 należało jak najszybciej podjąć działania chroniące rynek kredytów w złotych przed unieważnianiem nowo zawieranych umów i przystąpić do pracy nad wzorem umowy, która byłaby wolna od racjonalnych wad prawnych i chroniła obie strony kontraktu przed konfliktami, kończącymi się sporami.

W tych okolicznościach, dla wszystkich interesariuszy rynku kredytowego powinno być jasne, że złożoność, a zwłaszcza niejednoznaczność postanowień umownych, szczególnie w kontekście ustawodawstwa prokonsumenckiego Unii Europejskiej może generować ryzyko prawne rzutujące na stabilność podmiotów sektora bankowego w Polsce. Generalnie można było wykorzystać jeden z dwóch wariantów eliminacji tego ryzyka. Po pierwsze, uzyskać wiążącą opinię stosownych instytucji lub organów państwa o zgodności stosowanych postanowień z obowiązującym prawem. Po drugie zaś, doprowadzić do eliminacji ewentualnych uchybień wskazywanych przez te podmioty. Drugi wariant odpowiada koncepcji Klubu Odpowiedzialnych Finansów przy EKF lansowanej od końca 2022 r. Niestety, szansa na unikanie problemów *ex ante* nie została należycie wykorzystana, choć KNF zainicjował prace zmierzające do opracowania jednolitego wzoru umowy kredytu hipotecznego. Rozpoczęły się one wiosną 2023 r. i doprowadziły do powstania takiego projektu, który był przedmiotem dyskusji podczas XV Europejskiego Kongresu Finansowego 4 czerwca 2025 r. z udziałem Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego, Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Rzecznika Finansowego, członków Komitetu Stabilności Finansowej, środowiska bankowego, a także przedstawicieli Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości oraz środowiska akademickiego. W dyskusji eksperci prawa i przedstawiciele organów nadzoru dyskutowali o korzyściach dla konsumentów oraz rynku finansowego związanych z przyjęciem modelowej umowy kredytu hipotecznego. W konkluzji wszyscy zgodzili się, że wdrożenie modelowej umowy kredytu hipotecznego może przyczynić się do zwiększenia stabilności rynku finansowego, a także obniżenia kosztów pośrednictwa kredytowego. KOF niezwłocznie podjął intensywne działania ukierunkowane na jej akceptację przez regulatorów.

3. Zasadność opracowania projektu i certyfikowania wzorca umowy kredytu hipotecznego

Celowość czy wręcz konieczność opracowania i certyfikowania umowy kredytu hipotecznego w polskiej walucie nie budzi wątpliwości. KOF w różnych formach i środowiskach gromadził opinie interesariuszy, przy jednoznacznym poparciu do idei wdrożenia takiego wzorca.

Interesy konsumentów i przedsiębiorców powinny być oparte na zasadzie win-win. Obie strony wygrywają. Jednak przykład kredytów walutowych dowodzi, że nie brak chętnych do złamania tej zasady i każda umowa między przedsiębiorcą a konsumentem może być unieważniona. Gdyby praktyka ta została rozciągnięta na rynek kredytów w złotych, tracą wszyscy:

- Traci państwo, ponieważ niestabilność polskiego prawa, którego przejawem są sądowe unieważnienia niemal wszystkich umów długoterminowych między przedsiębiorcą a konsumentem po wielu latach ich bezproblemowego wykonywania skutecznie odstrasza tak potrzebnych państwu inwestorów. Co zrozumiałe, mogą się oni obawiać, że również ich umowy zawarte z polskimi podmiotami zostaną unieważnione, gdy będzie to korzystne dla strony polskiej. Przy odpowiednio dużej skali tego zjawiska i braku reakcji właściwych instytucji lub organów państwa rating Polski, a w ślad za nim rating polskich obligacji skarbowych, znacznie się pogorszą zwiększając i tak już wysoki koszt obsługi polskiego długu publicznego.
- Tracą konsumenci, gdyż korzyści kredytobiorców z wygranych sporów z bankami skutkują gorszymi warunkami kredytowania konsumentów pośrednictwa kredytowego (wyższe opłaty i prowizje, etc.), a nawet ograniczeniem dostępności kredytu. W pewnym momencie, być może szybciej niż się spodziewamy, skala ryzyka prawnego zwiększy cenę kredytu do tego stopnia, że będzie na niego stać tylko tych, którzy nie potrzebują kredytu aby kupić mieszkanie.
- Tracą banki, ponieważ każdy przegrany spór sądowy ma wymierny wymiar finansowy i generuje straty, ograniczając zdolność banków do finansowania projektów o żywotnym znaczeniu dla gospodarki lub ludności.
- Traci społeczeństwo, gdyż wygrane spory z bankami antagonizują konsumentów usług finansowych na tych, którzy bogacą się (niektórzy kredytobiorcy) kosztem innych (deponenci, podatnicy, inwestorzy).

Powyższe uwagi uwypuklają znaczenie opracowania i wdrożenia do praktyki bankowej umowy, której ramowe postanowienia będą zgodne zarówno z prawem, jak i prawami ekonomii. Nie jest to zadanie łatwe bowiem kontrowersje interpretacji przepisów prawa dotyczącego ochrony konsumentów, ryzyko tendencyjnej interpretacji przepisów wymierzonej w przedsiębiorców czy szkodliwa praktyka działania prawa wstecz doprowadziły w do sytuacji, w której nie ma pewności co do stabilności postanowień umownych między konsumentem a przedsiębiorcą.

Dla przykładu: w pozwach przeciw bankom podnosi się, że postanowienia umowne nie były uzgadniane z kredytobiorcą, co narusza zasadę równości stron (np. metodyka obliczania kursu waluty, czy WIBOR3m). Tendencyjnie wykorzystuje się także okoliczność, że w transakcji występuje nieprofesjonalny konsument i profesjonalny podmiot gospodarczy (np. bank), nawet w sytuacjach, gdy konsumentem jest osoba o najwyższych kompetencjach zawodowych do oceny postanowień czy zrozumienia ryzyka.

Nagminnie powtarzany jest zarzut wobec banków, że klient nie uzyskał należytej informacji o ryzyku związanym z zaciąganiem kredytu walutowego, zwłaszcza gdy nie dokumentowano udzielanych wyjaśnień. W sporach sądowych kwestionowana jest nawet ważność podpisanych przez klienta oświadczeń, że zrozumiał udzielone informacje i przyjął je do wiadomości. I to pod pretekstem, że podpisanych dokumentów nie rozumieli, ale zdawali sobie sprawę, że złożenie podpisu pod deklaracją jest warunkiem koniecznym otrzymania kredytu. Stawia to na porządku dziennym zagad-

nienie poświadczenia nieprawdy w celu uzyskania korzyści materialnych w postaci kredytu. Co więcej, występuje tu odwrócona zasada równości stron.

Wszystko to dowodzi konieczności doprowadzenia do zgodnego stanowiska/porozumienia (konsensusu) nie tylko kredytobiorcy i kredytodawcy, ale także akceptacji ramowych warunków przez reprezentantów państwa. W przypadku kredytów hipotecznych dla konsumentów propozycją, wokół której taki konsensus miałby zostać zbudowany, jest projekt wzorca umowy kredytu hipotecznego autorstwa Kapituły ekspertów EKF, pozytywnie zaopiniowany w badaniach sondażowych. Podobnie pozytywne opinie uzyskał projekt prezentowany w siedzibie Rzecznika Finansowego w Warszawie 24 lipca 2025 r. ze strony przedstawicieli sieci bezpieczeństwa finansowego czy podmiotów rynku finansowego, wreszcie w specjalistycznych mediach.

Należy odnotować, że w latach 2022–2025 pojawiały się też nieliczne opinie przeciw samej idei wzorcowej umowy, która byłaby zgodna z wszystkimi przepisami aktualnie obowiązującego prawa, pod pretekstem traktowania banków jako profesjonalnych podmiotów, na których spoczywa obowiązek przygotowania zgodnej z prawem umowy. Opinie te pochodziły od przedstawicieli środowisk konsumentskich, kancelarii odszkodowawczych i niektórych mediów.

Niemniej jednak należy zastanowić się nad skutkami uchylecia się sądów, rządu, rynku, od poparcia tego dokumentu. W jednej z dyskusji stwierdzono, że umowa sporządzona na podstawie umowy modelowej i tak będzie się musiała mierzyć z sądowym testem abuzywności, więc zaakceptowanie jej przez właściwe instytucje państwa niczego nie zmienia, a ryzyko prawne pozostaje. Stwierdzenie to jest dobrym asumptem do analizy empirycznej sytuacji w segmencie kredytów walutowych.

Przede wszystkim trzeba wziąć pod uwagę, że w obrocie mamy niemal wyłącznie tzw. stary portfel kredytów walutowych, a nowe – poza marginalnymi wyjątkami⁴ – nie są udzielane. Wiedza o tym starym portfelu jest dość kompletna (liczba, wartość, jakość, konwersje, ugody, spory etc.), podobnie jak szacunki kosztów, z uwzględnieniem postanowień sądów w stosunku do wniesionych pozwów. Może to służyć jako podstawa do oszacowania kosztu zmaterializowanego ryzyka prawnego dla tego typu wierzytelności. A jednocześnie może być przesłanką do oszacowania kosztu ryzyka prawnego dla kredytów złotych.

Gdyby porównywać dynamikę sporów kredytobiorców z bankami, głównie zresztą tzw. frankowiczów, oddzielnie dla portfela mieszkaniowych kredytów walutowych i oddzielnie złotowego, sytuacja dla kredytów w złotych odpowiadałaby kredytom walutowym sprzed mniej więcej siedmiu – ośmiu lat, z tym, że kredyty w złotych są nadal udzielane. W konsekwencji portfel ten przyrasta i jest już nieporównanie większy niż było to w przypadku kredytów walutowych, a banki kredytodawcy posiadają bogate bazy danych o kredytobiorcach i mogą szacować koszt ryzyka prawnego związany z każdym nowym kredytem.

⁴ Kredyty w walucie, w której kredytobiorca otrzymuje największą część wynagrodzenia.

4. Modelowy szacunek kosztu ryzyka prawnego dla portfela kredytów mieszkaniowych w uwarunkowaniach roku 2025

Koszt ryzyka prawnego jest składnikiem marży. Pomimo braku dokładnych oszacowań można pokusić się o zgrubne oszacowanie tego kosztu. Nie wiedząc, jaki byłby ten koszt, można obliczyć, jaki byłby wzrost raty typowego kredytu w przypadku wzrostu marży z tytułu ryzyka prawnego o jeden punkt procentowy. Dla kredytu o dość typowych obecnie parametrach: kapitał 500 tysięcy złotych, oprocentowanie zmienne Wibor3M plus marża, marża 2,2%, aktualny Wibor3M 5,0%, okres kredytowania 25 lat, rata wynosi niemal dokładnie 3600 złotych. Uwzględnienie w marży kosztu ryzyka prawnego w wysokości 1 punktu procentowego zwiększyłoby ratę do ponad 3900 złotych, a koszt obsługi kredytu wzrósłby o prawie 100 tysięcy złotych. Przy niższym oprocentowaniu, przy niższym kapitale, różnice te będą mniejsze. Gdy Wibor3M spadnie do 3% rata wyniesie prawie 3000 złotych, a przy 1% ryzyku prawnym wzrośnie do prawie 3300 złotych. Gdyby koszt ryzyka prawnego wzrósł do 2 punktów procentowych koszt ryzyka byłby nieco ponad 2 razy większy.

Rzeczywisty koszt ryzyka prawnego będzie zależeć od udziału kwestionowanych kredytów w całym portfelu kredytów mieszkaniowych banku, od odsetka spraw wygranych przez kredytobiorców, wreszcie, od kosztu przegrania sprawy przez bank. Zapewne będą one niższe niż w przypadku kredytów walutowych, ale portfel kredytów złotych jest nieporównanie większy. Nie ulega więc wątpliwości, że w razie zmaterializowania się ryzyka prawnego koszty ponoszone przez banki będą dużo wyższe niż w przypadku kredytów walutowych

5. O pracach nad projektem wzorca umowy kredytu hipotecznego

Opracowanie projektu modelowej umowy kredytu hipotecznego przez prawników niepowiązanych instytucjonalnie ani ze środowiskiem bankowym, ani konsumenckim w istotny sposób wpływa na jej kształt i można spodziewać się, że przyczyni się do wprowadzenia do obrotu prawnego takiego ramowego wzorca, który przede wszystkim powinien być wolny od wad prawnych, minimalizować ryzyko prawne, wreszcie pozbawiony konfliktu interesów reprezentantów stron transakcji kredytowej⁵.

⁵ 28 marca 2023 roku, czyli wkrótce po rozpoczęciu prac nad projektem umowy, na portalu BANK.PL pojawiła się rozmowa z profesorem Waldemarem Rogowskim z SGH, a jednocześnie głównym analitykiem BIK na temat stworzenia bezpiecznych dla banków i ich klientów wzorów umów na kredyt hipoteczny. Robert Lidke: *Jak Pan ocenia propozycję zgłoszoną przez ekspertów Centrum Myśli Strategicznych, którzy proponują stworzenie wzoru umowy na kredyt hipoteczny w złotych, który byłby zaakceptowany przez KNF lub Sąd Najwyższy, co gwarantowałoby nienaruszalność zapisów takiej umowy?* Waldemar Rogowski: *Doceniam tę propozycję. Ale żeby się ona sprawdziła to przede wszystkim musiałaby być odpowiednia kultura prawna i kultura instytucjonalna w naszym kraju polegająca na tym, że nikt w przyszłości takiego standardu nie próbowałby kwestionować. Czyli, jeżeli byśmy osiągnęli dzisiaj konsensus wszystkich interesariuszy takiej umowy, to musielibyśmy mieć pewność prawną, że nikt takiej*

Stosowanie jej przez banki może w kapitalnym stopniu ograniczyć ryzyko prawne związane z długoterminowymi kredytami hipotecznymi. Ważne jest teraz, aby instytucje i organy państwa potwierdziły, że kredyty zawierane z wykorzystaniem modelowej umowy są wolne od takiego ryzyka. Bez takiego rozwiązania niepewność na rynku kredytowym może generować ryzyko destabilizacji, jeżeli nie całego sektora bankowego to przynajmniej niektórych banków, a możliwości wspomagania rozwoju z wykorzystaniem instytucji pośrednictwa finansowego zostaną znacząco ograniczone.

6. Przyczyny prac nad modelową umową kredytu hipotecznego

W ostatnich latach polski sektor finansowy mierzy się z narastającym problemem sporów dotyczących ważności umów kredytowych zawieranych przez banki z konsumentami.

Choć problem ten pierwotnie dotyczył umów kredytu hipotecznego denominowanych/indeksowanych do franka szwajcarskiego, aktualnie dotyka coraz szerszego spektrum produktów finansowych – dla przykładu umów kredytu hipotecznego oprocentowanych na podstawie wskaźników referencyjnych, umów kredytu konsumenckiego, przy których możliwe jest zastosowanie sankcji kredytu darmowego, czy umów pożyczek i leasingów zawieranych nie tylko z konsumentami, ale również z przedsiębiorcami.

Powyższą obserwację potwierdzają postępowania sądowe toczące się zarówno przed sądami krajowymi, jak i Trybunałem Sprawiedliwości. Wystarczy wskazać, że w ostatnim czasie Trybunał Sprawiedliwości pochyła się nad kwestią uczciwości wskaźników referencyjnych obowiązujących w Unii Europejskiej na mocy Rozporządzenia BMR⁶ w sprawie C-471/24⁷ – pierwszej polskiej sprawy dotyczącej wskaźnika referencyjnego WIBOR. Przed Trybunałem Sprawiedliwości są również trzy polskie sprawy⁸ dotyczące problemu kredytowanych kosztów w kredytach konsumenckich, których rozstrzygnięcie będzie istotne również z perspektywy

standardowej umowy by nie podważył. Nie chodzi tylko o to, że dzisiaj uznamy dane zapisy umowy za prawidłowe, ale o to, żeby za 5, 10, 15, a nawet 20 lat nikt ich nie podważał. Niestety, nikt dzisiaj nie jest w stanie zagwarantować, że ten standard teraz wypracowany i nawet zaakceptowany przez wszystkich interesariuszy nie będzie w przyszłości podważany.

⁶ Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Dz.U. UE. L. z 2016 r. Nr 171, str. 1 z późn. zm.) („Rozporządzenie BMR”).

⁷ Postępowanie przed Trybunałem Sprawiedliwości Unii Europejskiej, J.J. przeciwko PKO BP S.A., sygn. akt C-471/24, ECLI:EU:C:2025:705.

⁸ Postępowanie przed Trybunałem Sprawiedliwości Unii Europejskiej, Helpfind Recovery sp. z o.o. przeciwko Santander Bank Polska S.A.; sygn. akt C-566/24; Postępowanie przed Trybunałem Sprawiedliwości Unii Europejskiej, P.W. przeciwko Bankowi Polskiej Kasy Opieki S.A., sygn. akt C-744/24; Postępowanie przed Trybunałem Sprawiedliwości Unii Europejskiej, LG przeciwko Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., sygn. akt C-473/25.

udzielania kredytów hipotecznych. Z kolei w marcu 2025 r. Sąd Okręgowy w Warszawie⁹ wydał korzystne dla pożyczkobiorcy (przedsiębiorcy) orzeczenie, biorąc pod uwagę aspekt przejrzystości warunków umownych zawartych w umowie pożyczki z oprocentowaniem zmiennym.

Wskazane przykłady potwierdzają diagnozę, że przed polskim sektorem finansowym stoi wyzwanie ułożenia relacji między instytucjami finansowymi a konsumentami, w sposób który będzie przejrzysty, uczciwy i oparty nie tylko na przepisach prawa, lecz także na najlepszych praktykach rynkowych.

Brak stabilizacji prawnej w relacjach między konsumentem a przedsiębiorcą, czyli sytuacja w której niemal każda umowa może zostać podważona, stoi w sprzeczności z istotą obrotu cywilnoprawnego opartego na zasadzie równowagi interesów i stabilności. Gospodarka rynkowa i prawo nie są grą o sumie zerowej. Interesy przedsiębiorców i konsumentów nie są spreczne, lecz wspólne. Przedsiębiorca i konsument potrzebują siebie nawzajem. Jest to fundament prawa handlowego rozumianego jako prawo wymiany dóbr. Prawo wymiany stanowi, że dobrowolna wymiana przynosi korzyści obu jej stronom. *Do ut des*, czyli daję, abyś dał. Na straży tak rozumianego prawa dobrowolnej wymiany stoi autorytet prawa pojętego nie tylko jako przepis, ale również jako dobry obyczaj. Zachowanie sprzeczne z dobrym obyczajem jest zachowaniem bezprawnym.

Krótkoterminowe korzyści osiągane przez wybranych interesariuszy w wyniku masowego kwestionowania i unieważniania umów prowadzą do długofalowych strat dla całego rynku – zarówno dla konsumentów, jak i przedsiębiorców. Taka sytuacja podważa wiarygodność polskiego sektora finansowego oraz kultury prawnej i wymiaru sprawiedliwości.

Próbą odpowiedzi na te wyzwania są prace nad przygotowaniem modelowej umowy kredytu hipotecznego, której celem jest standaryzacja procesu kontraktowego, a przez to mitygowanie konfliktów i ryzyk w relacjach pomiędzy bankami a konsumentami.

7. Charakter modelowej umowy kredytu hipotecznego

Modelowa umowa kredytu hipotecznego to instrument prawny sięgający do źródeł cywilistyki oraz idei współpracy i dialogu, który może stać się dobrą praktyką w sektorze bankowym oraz realnym wsparciem dla stabilności rynku finansowego. Modelowa umowa kredytu hipotecznego nawiązuje do idei umów typowych w Kodeksie Zobowiązań (art. 72 k.z.) z 1933 r.¹⁰

Zmiany ustrojowe w Polsce po II wojnie światowej złamały kierunek rozwoju legislacji opartej na praktyce umownej. Do dzisiaj nie docenia się znaczenia – ze względu na nadmierne przywiązanie do pozytywizmu prawniczego akceptującego kon-

⁹ Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 14 marca 2025 r., sygn. akt XXIII Ga 763/24.

¹⁰ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks zobowiązań (Dz.U. Nr 82, poz. 598 z późn. zm.) („Kodeks Zobowiązań”).

flikt – form prawnych w postaci kodeksów dobrych praktyk, mających chronić m.in. masowego odbiorcę towarów i usług, w tym na rynku finansowym.

Umowy modelowe czy też, szerzej, prawo modelowe zbliżają się do uzansów (zwyczajów), które traktuje się jako fakty mające znaczenie prawne. Są one dość powszechne w prawie międzynarodowym. Ich powszechność oznacza, że przestają mieć charakter prywatny, a nabierają charakteru quasi-publicznego. Oznacza to, że uznaje się je za dobre praktyki, które stają się dobrym obyczajem, a w konsekwencji prawem.

Modelowa umowa kredytu hipotecznego nie jest wzorcem umowy w rozumieniu art. 384 par. 1 Kodeksu Cywilnego¹¹. Jej koncepcja jest bliska prawu modelowemu i modelowym kontraktom handlowym wykorzystywanym w obrocie międzynarodowym. Przykłady takich instrumentów prawnych można odnaleźć m.in. w pracach UNIDROIT, których celem jest badanie potrzeb i metod modernizacji, harmonizacji oraz koordynacji prawa prywatnego pomiędzy państwami oraz formułowanie jednolitych instrumentów prawnych¹².

Modelowa umowa kredytu hipotecznego jest inspirowana działalnością amerykańskich organizacji Fannie Mae oraz Freddie Mac – instytucji utworzonych przez Kongres USA, które wspierają rynek kredytów hipotecznych, zapewniając jego płynność, stabilność i dostępność. Przedsiębiorstwa te wypracowały wystandaryzowany wniosek kredytowy *Uniform Residential Loan Application* (pl. *jednolity wniosek o pożyczkę mieszkaniową*)¹³ oraz materiały edukacyjne dla kredytobiorców, które wspierają przejrzystość i bezpieczeństwo obrotu oraz zapewniają właściwe informacje obu stronom transakcji.

Projekt modelowej umowy kredytu hipotecznego nie jest przygotowywany w opozycji do innych projektów funkcjonujących w świadomości społecznej, w szczególności w środowisku konsumenckim i bankowym. Celem prac jest przygotowanie dokumentu, który będzie stanowił konkretny materiał do dyskusji nad sposobem wdrożenia umowy oraz nad dalszym rozwojem umów modelowych na rynku finansowym. Koncepcja umów modelowych ma, z jednej strony, realizować postulat ochrony konsumenta i uczciwości kontraktowania, z drugiej zaś wspierać rozwój i konkurencyjność polskiego sektora finansowego.

¹¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071) („Kodeks Cywilny”).

¹² Oficjalna strona UNIDROIT, <https://www.unidroit.org/about-unidroit/overview/> (dostęp 22.09.2025).

¹³ Formularz znajduje się na stronie Fannie Mae: Uniform Residential Loan Application.

8. Przebieg prac nad modelową umową kredytu hipotecznego

Rozpoczęcie prac nad modelową umową kredytu hipotecznego było poprzedzone analizą obszarów prawnych, które stanowią aktualnie największe wyzwanie w związku z udzielaniem kredytów hipotecznych w Polsce. Wśród analizowanych kwestii znalazły się m.in.:

- 1) rodzaj oprocentowania dostępny dla konsumenta;
- 2) konstrukcja oprocentowania okresowo stałego;
- 3) zakres informacji o oprocentowaniu kredytu wskazany w umowie;
- 4) konieczność wprowadzenia mechanizmu rekompensaty w celu zniesienia bariery dla rozwoju kredytów ze stałym oprocentowaniem;
- 5) możliwość udzielenia konsumentowi kredytu na pokrycie pozaodsetkowych kosztów kredytu;
- 6) zwrot kosztów w przypadku wcześniejszej częściowej lub całkowitej spłaty kredytu;
- 7) możliwość oferowania przez bank usług dodatkowych;
- 8) waloryzacja opłat pobieranych przez bank.

Powyższe kwestie były oceniane pod kątem uwarunkowań prawnych (na poziomie prawa europejskiego oraz krajowego) i biznesowych. Naturalnie, centralnym zagadnieniem poruszonym podczas prac była kwestia zapewnienia zgodności modelowej umowy kredytu hipotecznego z orzecznictwem Trybunału Sprawiedliwości dotyczącym ochrony konsumenta i kredytów hipotecznych oraz z zasadą przejrzystości materialnej i formalnej, której wymaga Dyrektywa 93/13¹⁴ oraz, o której wielokrotnie przypominał Trybunał Sprawiedliwości m.in. w sprawach C609/19, C125/18, C-186/16¹⁵.

Należy jednak podkreślić, że dla stworzenia instrumentu prawnego zapewniającego rzeczywistą równowagę stron, a jednocześnie wspierającego uczciwość kontraktowania i konkurencyjność polskiego sektora finansowego, konieczne jest uwzględnienie również innych, równie istotnych obszarów. Obszary te – z różnych przyczyn – nie są tak silnie akcentowane w debacie publicznej, jak orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości w sprawach dotyczących kredytów hipotecznych w Polsce.

Po pierwsze, podkreślenia wymaga, że wolność prowadzenia działalności gospodarczej, w tym działalności bankowej, nie może być ograniczona bez ważnej podstawy prawnej – nakazów i zakazów wprowadzonych inaczej niż na podstawie ustawy

¹⁴ Dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. UE. L. z 1993 r. Nr 95, str. 29 z późn. zm.) („Dyrektywa 93/13”).

¹⁵ Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 10 czerwca 2021 r., BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE SA przeciwko VE, sygn. akt C-609/19, ECLI:EU:C:2021:469; Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 3 marca 2020 r., MARC GÓMEZ DEL MORAL GUASCH przeciwko BANKIA SA., sygn. akt C-125/18, ECLI:EU:C:2020:138; Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 20 września 2017 r., RUXANDRA PAULA ANDRICIUC i in. przeciwko BANCA ROMÂNESCĂ SA, sygn. akt C-186/16, ECLI:EU:C:2017:703.

(art. 22 Konstytucji RP¹⁶). Zgodnie z art. 20 Konstytucji RP, wolność ta stanowi podstawę ustroju gospodarczego Polski. Z kolei zgodnie z art. 76 Konstytucji RP władza publiczna ma obowiązek ochrony konsumentów m.in. przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi – zakres tej ochrony określają właściwe ustawy. Zatem modelowa umowa kredytu hipotecznego nie może ograniczać zakresu działalności bankowej w odniesieniu do kredytów hipotecznych w stopniu większym niż odpowiednie przepisy europejskie oraz krajowe, przede wszystkim Dyrektywa o Kredycie Hipotecznym¹⁷, Ustawa o Kredycie Hipotecznym¹⁸, Prawo bankowe¹⁹ czy Rozporządzenie BMR. Oprócz kwestii zapewnienia pełnej ochrony konsumenta kluczowe jest zaadresowanie również powyższych zasad i wartości ujętych Konstytucji RP. Modelowa umowa kredytu została przygotowana z uwzględnieniem powyższych kontekstów.

Po drugie, ochrona konsumentów powinna mieć na uwadze interesy wszystkich konsumentów korzystających z usług bankowych, m.in. kredytobiorców, deponentów oraz innych klientów – konsumentów. Interesy poszczególnych konsumentów, a także poszczególnych ich grup, są zróżnicowane, dlatego konieczne jest stosowanie takich mechanizmów, które nie będą chronić interesów jednej grupy kosztem pominięcia potrzeb pozostałych konsumentów. Przykładem takiego działania może być próba ograniczenia dla konsumentów dostępności kredytów z określonym rodzajem oprocentowania. Dlatego też modelowa umowa kredytu hipotecznego nie może ograniczać dostępu do określonych rodzajów produktów hipotecznych, które mogą być pożądane przez część konsumentów.

Po trzecie, na rynek finansowy należy patrzeć jak na element infrastruktury krytycznej państwa. System bankowy odgrywa w nim kluczową rolę. Nadzór nad bankami, w szczególności nad realizacją dyrektywy ostrożnego i stabilnego zarządzania bankami, o której mowa w art. 22aa ust. 1 Prawa Bankowego, oraz spełniania wymogów adekwatności kapitałowej (co bezpośrednio przekłada się na stabilność sektora), realizuje Komisja Nadzoru Finansowego. W trakcie prac kluczowe jest zaadresowanie rekomendacji i stanowisk KNF oraz zyskanie akceptacji organu nadzoru dla koncepcji modelowej umowy kredytu hipotecznego, o czym będzie szerzej mowa w części poświęconej możliwym sposobom wdrożenia umowy.

Odrębnym, lecz istotnym zagadnieniem, które jest podnoszone przez zainteresowane strony w trakcie prac nad modelową umową kredytu hipotecznego, jest zasadność stworzenia jednolitych materiałów edukacyjnych dla konsumentów, które będą dodatkowym elementem wspierającym zrozumienie zagadnień związanych z kredy-

¹⁶ Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 Nr 78, poz. 483) („Konstytucja RP”).

¹⁷ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 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 („Dyrektywa o Kredycie Hipotecznym”).

¹⁸ Ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 720) („Ustawa o Kredycie Hipotecznym”).

¹⁹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1646) („Prawo bankowe”).

tami hipotecznymi. Materiały takie uzupełniałyby realizację zasady przejrzystości materialnej. Zagadnienie to ze względu na praktyczne korzyści dla konsumentów zasługuje na odrębną dyskusję po zakończeniu prac nad projektem umowy.

Obecnie trwają konsultacje z podmiotami, które zgłosiły uwagi do pierwszego projektu modelowej umowy kredytu hipotecznego zaprezentowanego 24 lipca 2025 r. podczas ogłoszenia Rekomendacji EKF w siedzibie Rzecznika Finansowego²⁰. Po zakończeniu tego etapu Grupa Ekspertów EKF przygotuje finalny projekt umowy, którego opracowanie planowane jest do końca października 2025 r.

Poniżej zaprezentowano podsumowanie kluczowych mechanizmów przewidzianych w modelowej umowie kredytu hipotecznego. Należy zaznaczyć, że z uwagi na trwające konsultacje z interesariuszami, ostateczne brzmienie części postanowień może podlegać niewielkim modyfikacjom.

9. Dyrektywa prostego języka

Modelowa umowa kredytu hipotecznego jest napisana prostym i nieprawniczym językiem, z użyciem bezpośrednich zwrotów określających konsumenta oraz bank. Modelowa umowa kredytu hipotecznego w możliwie najszerszym zakresie odchodzi od pojęć sformalizowanych, których znaczenie może być niezrozumiałe dla uważnego i zainteresowanego konsumenta. Jeśli zachodzi konieczność posłużenia się formalnym pojęciem o określonym znaczeniu prawnym lub ekonomicznym, w treści umowy zamieszczone są wyjaśnienia i przykłady ułatwiające zrozumienie tego pojęcia.

Modelowa umowa kredytu hipotecznego ma m.in. w ten sposób – poprzez zapewnienie zrozumiałości postanowień – realizować zasadę przejrzystości formalnej. Zaś jednoznaczność jej postanowień ma pozytywnie oddziaływać na materialny aspekt tej zasady.

Forma modelowej umowy kredytu hipotecznego wpisuje się w szerszą tendencję przygotowywania przez przedsiębiorców materiałów *mówiących do klienta*. W czerwcu 2025 r. weszły w życie przepisy Ustawy o Dostępności²¹, która nakłada na podmioty z sektora finansowego m.in. obowiązek posługiwania się językiem ułatwiającym zrozumienie charakteru produktów i usług. Zgodnie z Ustawą o Dostępności prosty język powinien przypominać język mówiony. Modelowa umowa kredytu hipotecznego *mówi do klienta*.

²⁰ Projekt dostępny jest pod adresem: <https://www.efcongress.com/aktualnosci/wzor-umowy-modelowej-dla-kredytow-hipotecznnych/> (dostęp 22.09.2025).

²¹ Ustawa z dnia 26 kwietnia 2024 r. o zapewnianiu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze (Dz.U. z 2024 r. poz. 731) („Ustawa o Dostępności”).

10. Oprocentowanie kredytu

Modelowa umowa kredytu hipotecznego zakłada dwa warianty oprocentowania: oprocentowanie zmienne oraz okresowo stałe. Do konsumenta należy wybór; z którego rodzaju oprocentowania skorzysta. Modelowa umowa kredytu hipotecznego nie przewiduje oprocentowania stałego przez cały okres kredytu. Wynika to z faktu, że aktualnie taki kredyt hipoteczny nie jest oferowany przez banki w Polsce ze względu na uwarunkowania makroekonomiczne oraz prawne (na ten moment niejasność co do możliwości pobrania rekompensaty w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu ze względu na redakcję art. 40 Ustawy o Kredycie Hipotecznym).

Prawo europejskie przewiduje możliwość oferowania konsumentom kredytów opierających się na trzech rodzajach oprocentowania: stałe, zmienne oraz stanowiące połączenie obu tych rodzajów – okresowo stałe. Prawo europejskie nie wskazuje przy tym preferowanej dla konsumenta formy oprocentowania, pozostawiając swobodę w tym zakresie zarówno konsumentom, jak i przedsiębiorcom. Należy podkreślić, że Trybunał Sprawiedliwości nie zakwestionował w swoim dorobku orzecznictwym możliwości oferowania kredytów hipotecznych o określonej stopie procentowej. Możliwość oferowania kredytów o wskazanych rodzajach oprocentowania jest odzwierciedlona w art. 29 ust. 2 Ustawy o Kredycie Hipotecznym.

Z powyższych względów ograniczanie modelowej umowy kredytu hipotecznego do jednej formy oprocentowania nie jest uzasadnione i mogłoby zostać zakwestionowane jako niezgodne z prawem europejskim i krajowym.

11. Oprocentowanie zmienne

Oprocentowanie zmienne jest określone w umowie jako suma wskaźnika referencyjnego oraz marży. Wskaźnik referencyjnym podlega obiektywnym zmianom wynikającym ze zmian stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego. Wartość marży jest stała. Modelowa umowa kredytu hipotecznego zawiera informacje na temat oprocentowania zmiennego, wskaźnika referencyjnego oraz administratora tego wskaźnika przewidziane przez Rozporządzenie BMR oraz Ustawę o Kredycie Hipotecznym. Modelowa umowa kredytu hipotecznego nie przewiduje przekazywania szczegółowych informacji dotyczących metodologii wyznaczania danego wskaźnika referencyjnego. Takie podejście jest zgodne z opinią Rzecznik Generalnej z 11 września 2025 r. wydanej w sprawie C-471/24²².

²² Opinia Rzeczniczki Generalnej Laili Mediny przedstawiona w dniu 11 września 2025 r., w sprawie C-471/24, ECLI:EU:C:2025:705.

12. Klauzula awaryjna

Modelowa umowa kredytu hipotecznego przewiduje wprowadzenie tzw. klauzuli awaryjnej, określającej zasady ustalania oprocentowania kredytu w przypadku istotnej zmiany, braku publikacji wskaźnika referencyjnego lub wystąpienia zdarzenia uniemożliwiającego wyznaczenie zmiennej stopy procentowej na podstawie pierwotnie wskazanego wskaźnika referencyjnego. Klauzula ta powinna zostać uzupełniona indywidualnie przez bank stosujący modelową umowę kredytu hipotecznego.

Takie rozwiązanie zostało wybrane, żeby nie tworzyć barier wdrożenia modelowej umowy kredytu hipotecznego. Klauzule awaryjne w bankach są bowiem z reguły przygotowywane w sposób kompleksowy – obejmują różne produkty finansowe, a nie wyłącznie umowy kredytu hipotecznego zawierane z konsumentami. Wymóg ich odrębnego, szczegółowego dostosowania mógłby istotnie utrudnić, a w skrajnym przypadku nawet uniemożliwić wdrożenie modelowej umowy kredytu hipotecznego.

Z uwagi na nowatorski charakter modelowej umowy w polskim sektorze finansowym, kluczowe jest, aby proces jej wprowadzenia nie napotykał nadmiernych barier. W przypadku powodzenia tego projektu możliwe jest podjęcie dalszych prac zmierzających do standaryzacji kolejnych obszarów prawnych w działalności bankowej.

13. Oprocentowanie okresowo stałe

Oprocentowanie okresowo stałe jest ustalane w umowie na pierwszy okres oprocentowania stałego. W umowie konsument oraz bank uzgadniają długość okresu oprocentowania stałego oraz wartość stałej stopy procentowej. Możliwe jest stopniowe wydłużanie okresów oprocentowania stałego, w zależności od stopnia rozwoju rynku kredytów stałoprocentowych.

Przed końcem okresu oprocentowania stałego klient otrzymuje ofertę nowej stałej stopy procentowej na kolejny okres oprocentowania stałego. Jeśli klient nie zaakceptuje nowej stopy procentowej (jest to autonomiczna decyzja klienta), kredyt będzie oprocentowany zmienną stopą procentową liczoną jako suma wskaźnika referencyjnego i marży.

Modelowa umowa kredytu hipotecznego nie przewiduje tzw. okresu transferowego – mechanizmu, który pozwala na zmianę kredytodawcy w przypadku braku akceptacji nowej stałej stopy procentowej przez klienta. W celu zmiany kredytodawcy klient może zrefinansować kredyt na zasadach rynkowych.

14. Rekompensata

Wdrożenie skutecznego mechanizmu rekompensaty jest kluczowe dla rozwoju kredytów stałoprocentowych w Polsce.

Modelowa umowa kredytu hipotecznego przewiduje możliwość pobrania przez bank rekompensaty w przypadku kredytu z oprocentowaniem okresowo stałym. Bank nie ma możliwości pobrania rekompensaty w przypadku kredytu z oprocentowaniem zmiennym.

Rekompensata może zostać pobrana tylko, jeśli stopa referencyjna NBP w dniu wcześniejszej częściowej lub całkowitej spłaty kredytu jest niższa niż w dniu ustalenia stałej stopy procentowej obowiązującej w danym okresie oprocentowania stałego. Rekompensata jest liczona w odniesieniu do aktualnego okresu oprocentowania stałego. Rekompensata nie może przekroczyć 1,5% kwoty wcześniejszej spłaty za każdy rok pozostały do końca danego okresu oprocentowania stałego. Rekompensata jest zależna od kwoty wcześniejszej spłaty, stopy referencyjnej NBP w dniu wcześniejszej spłaty oraz liczby lat do końca danego okresu oprocentowania stałego.

Zarówno Dyrektywa o Kredycie Hipotecznym (art. 25 ust. 3), jak i Ustawa o Kredycie Hipotecznym (art. 40), przewidują możliwość pobrania rekompensaty w związku z przedterminową spłatą kredytu przez konsumenta. Zgodnie z tymi regulacjami rekompensata nie może stanowić kary dla konsumenta za przedterminową spłatę kredytu, powinna być obiektywna i sprawiedliwa oraz związana z kosztami i stratą poniesioną przez bank.

Kwestia rekompensaty była przedmiotem rozstrzygnięcia Trybunału Sprawiedliwości w sprawie C-536/22²³, w której TSUE potwierdził, że mechanizm jej obliczania nie ogranicza się wyłącznie do ustalenia kosztów poniesionych przez bank w związku z przedterminową spłatą kredytu.

Kluczowym problemem w Polsce przy ustalaniu rekompensaty jest treść art. 40 Ustawy o Kredycie Hipotecznym, który nie w pełni wdraża art. 25 ust. 3 Dyrektywy o Kredycie Hipotecznym. Przepis ten pomija wymóg, aby rekompensata była *sprawiedliwa i obiektywna*, a ponadto ogranicza ją wyłącznie do kosztów poniesionych bezpośrednio przez kredytodawcę, nie uwzględniając, że rekompensata może dotyczyć poniesionej przez kredytodawcę straty.

W konsekwencji nieprawidłowej konstrukcji art. 40 Ustawy o Kredycie Hipotecznym banki rezygnują ze stosowania mechanizmu rekompensaty, obawiając się kwestionowania prawidłowości wyliczeń.

Taka sytuacja jest niepożądana oraz niekorzystna zarówno z perspektywy konsumenta, jak i banku. Brak skutecznego mechanizmu rekompensaty hamuje rozwój oferty kredytów o stałym lub okresowo stałym oprocentowaniu i prowadzi do wyż-

²³ Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 14 marca 2024 r., MW, CY przeciwko VR Bank Ravensburg-Weingarten eG, sygn. akt C-536/22, ECLI:EU:C:2024:234.

szych kosztów kredytu dla wszystkich konsumentów, nie tylko dla tych, którzy spłacają kredyt przed terminem.

Wyjaśnienia wymaga, że udzielając kredytów ze stałą lub okresowo stałą stopą procentową bank zabezpiecza ryzyko stopy procentowej poprzez zawieranie transakcji hedgingowych, np. na rynku IRS²⁴. Bank nie zabezpiecza pojedynczych wierzytelności z kredytów, lecz cały portfel wierzytelności. Główne i bezpośrednie koszty banku związane z wcześniejszą spłatą kredytów o okresowo stałym (lub stałym) oprocentowaniu wynikają z konieczności zabezpieczenia ekspozycji banku na ryzyko stopy procentowej. Powyższa okoliczność jest źródłem praktycznej trudności związanej z ustaleniem wysokości kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem konkretnego indywidualnie oznaczonego kredytu, a zatem zaadresowania przesłanki z art. 40 ust. 7 Ustawy o Kredycie Hipotecznym.

Należy wskazać, że zadaniem doktryny prawa oraz właściwych organów powinno być dokonanie wykładni art. 40 Ustawy o Kredycie Hipotecznym zgodnej z Dyrektywą o Kredycie Hipotecznym oraz orzeczeniem TSUE w sprawie C-536/22. Równocześnie pożądane byłoby wprowadzenie zmian legislacyjnych, które jednoznacznie dostosują treść tego przepisu do wymogów prawa unijnego.

15. Kredytowane koszty

Modelowa umowa kredytu hipotecznego przewiduje możliwość udzielenia konsumentowi kredytu na pokrycie pozaodsetkowych takich kosztów kredytu, jak prowizja czy składka na ubezpieczenie. Skorzystanie z możliwości kredytowania kosztów jest autonomiczną decyzją klienta.

Możliwość kredytowania kosztów budzi duże zainteresowanie w doktrynie. Jest ona także przedmiotem rozstrzygnięć sądów krajowych, w tym Sądu Najwyższego, np. w sprawie I CSK 4175/22²⁵, w której Sąd Najwyższy potwierdził możliwość kredytowania kosztów oraz pobierania odsetek za kapitał udostępniony konsumentowi na pokrycie tych kosztów (jako wynagrodzenia za korzystanie z kapitału). Kwestii kredytowania kosztów (w odniesieniu do kredytu konsumenckiego) dotyczą też trzy polskie sprawy zawisłe przed Trybunałem Sprawiedliwości: C-744/24-1, C-566/24-1, C-473/25²⁶.

Rozstrzygnięcie w powyższych sprawach z pewnością wpłynie na praktykę rynkową zarówno przy udzielaniu kredytów konsumenckich, jak i hipotecznych.

Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że co najmniej w przypadku kredytu hipotecznego możliwość kredytowania kosztów powinna być traktowana jako rozwiązanie zwiększające dostępność kredytów mieszkaniowych, a więc z istoty rzeczy służące konsumentowi. Stwierdzenie to dotyczy sytuacji, w której konsument, świadomie

²⁴ Transakcje IRS (swap na stopę procentową).

²⁵ Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 15 czerwca 2023 r., sygn. akt I CSK 4175/22.

²⁶ Zob. przypis nr 3 powyżej.

oraz będąc właściwie poinformowanym o konsekwencjach ekonomicznych mechanizmu kredytowania kosztów, wyraża chęć skorzystania z niego.

Wynika to z okoliczności, że w przypadku braku środków własnych na pokrycie pozaodsetkowych kosztów kredytu konsument byłby postawiony w jednej z dwóch następujących sytuacji:

- 1) konsument nie mógłby otrzymać kredytu hipotecznego; albo
- 2) konsument byłby zmuszony do skorzystania z innych produktów kredytowych w celu sfinansowania pozaodsetkowych kosztów kredytu, np. z kredytu konsumenckiego, który jest oprocentowany mniej korzystnie ze względu na brak zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomości.

Taka sytuacja uniemożliwiałaby lub wydłużała proces udzielenia kredytu hipotecznego oraz wiązała się z koniecznością podwójnego wykonywania tych samych czynności przez konsumenta. Co więcej, narażałaby konsumenta na nieuzasadnione ponoszenie podwójnych kosztów pozaodsetkowych kredytu. Taka sytuacja byłaby dla konsumenta ekonomicznie niekorzystna. Tym samym kredytowanie przez bank, w ramach jednej umowy kredytu hipotecznego, zarówno podstawowego celu umowy, jak i kosztów związanych z udzieleniem kredytu, w znaczący sposób upraszcza obrót i jest w istocie rozwiązaniem prokonsumenckim.

16. Usługi dodatkowe

Modelowa umowa kredytu hipotecznego przewiduje możliwość zaoferowania konsumentowi usług dodatkowych w ramach sprzedaży łączonej, o której mowa w Ustawie o Kredycie Hipotecznym (art. 9 ust. 4 – 6) oraz Dyrektywie o Kredycie Hipotecznym (art. 12 ust. 1). Przed podpisaniem umowy klientowi jest przedstawiana oferta kredytu, w szczególności wysokość marży, z usługami dodatkowymi oraz bez usług dodatkowych. Klientowi prezentowane są również koszty wynikające z usług dodatkowych. To klient decyduje, która oferta kredytu jest dla niego bardziej atrakcyjna.

17. Klauzula modyfikacyjna

Modelowa umowa kredytu hipotecznego przewiduje możliwość waloryzacji opłat pobieranych przez bank w okresie kredytu. Opłaty i prowizje mogą być aktualizowane raz w roku, a ich zmiana jest uzależniona wyłącznie od Wskaźnika Inflacji. Bank może zrezygnować z aktualizacji opłat i prowizji.

Mechanizm zaproponowany w modelowej umowie kredytu hipotecznego dotyczy możliwości zmian opłat i prowizji adresuje orzeczenie TSUE z dnia 13 lutego 2025 r. w sprawie C-472/23 (Lexitor)²⁷. TSUE na gruncie przepisów o kredycie konsumenckim (mających w pewnym stopniu znaczenie w przypadku kredytu hipotecznego)

²⁷ Wyrok TSUE z 13.02.2025 r., C-472/23, pkt 44, 45 i 47.

nego) wskazał, że warunki zmiany opłat związanych z wykonaniem umowy kredytowej powinny być w niej przedstawione jasno i zwięźle, aby przeciętny, właściwie poinformowany i rozsądny konsument nie miał wątpliwości co do zdarzeń mogących spowodować zmianę opłat ani co do związku między tymi zdarzeniami a samą zmianą wysokości opłat. Zaproponowany mechanizm spełnia wskazane warunki.

18. Możliwe metody wdrożenia modelowej umowy kredytu hipotecznego

Istotną kwestią pojawiającą w dyskusjach nad modelową umową kredytu hipotecznego jest sposób jej wdrożenia przez instytucje kredytowe, w szczególności zagadnienie, czy banki powinny być zobowiązane do jej stosowania lub czy jej stosowanie powinno być dobrowolne. Okoliczność ta ma istotne znaczenie ze względu na przynajmniej pięć czynników:

- 1) zgodność z Konstytucją RP w zakresie zasad wolności działalności gospodarczej oraz obowiązku ochrony konsumenta;
- 2) potencjał do stabilizacji relacji kontraktowych, a przez to redukcji ryzyka prawnego w postaci masowego unieważniania umów;
- 3) stworzenie ram wspierających rozwój konkurencyjności sektora bankowego (kwestia elastyczności regulacji);
- 4) wyłączenie kontroli abuzywności postanowień umownych *ex post* na gruncie Dyrektywy 93/13;
- 5) czas i trudność wdrożenia.

Możliwych jest kilka rozwiązań w zakresie wdrożenia modelowej umowy kredytu hipotecznego, przy czym każde z nich niesie ze sobą określone uwarunkowania natury prawnej i biznesowej. Prowadząc dyskusję o najlepszej metodzie wdrożenia modelowej umowy kredytu hipotecznego, należy mieć na uwadze nie tylko chęć zaspokojenia najbardziej palących problemów, które dotyczą konsumentów i sektor bankowy, ale także długoterminowe konsekwencje dla wszystkich interesariuszy.

Wśród opcji wdrożenia modelowej umowy kredytu hipotecznego, diskutowanych m.in. w trakcie XV Europejskiego Kongresu Finansowego, znajdowały się:

- 1) rekomendacja stosowania modelowej umowy kredytu hipotecznego wydana przez Ekspertów Europejskiego Kongresu Finansowego;
- 2) przyjęcie modelowej umowy kredytu hipotecznego w formie dobrych praktyk organizacji branżowej;
- 3) certyfikacja modelowej umowy kredytu hipotecznego poprzez stanowisko lub zalecenia organów państwowych, np. Komitetu Stabilności Finansowej;
- 4) przyjęcie modelowej umowy kredytu hipotecznego w drodze załącznika do rozporządzenia właściwego ministra w formule *opt-in*;
- 5) wprowadzenie obowiązku stosowania modelowej umowy kredytu hipotecznego w formie załącznika do ustawy.

Modelowa umowa kredytu hipotecznego ma przede wszystkim pełnić funkcję porządkującą i stabilizującą relacje kontraktowe pomiędzy konsumentem a bankiem. Aby modelowa umowa kredytu hipotecznego mogła pełnić tę funkcję, konieczne jest nadanie jej odpowiedniej certyfikacji, optymalnie pochodzącej z autorytetu (szeroko rozumianego) państwa i organów państwowych. Należy jednak podkreślić, że w obecnej sytuacji, stale pogłębiającego się chaosu, każda forma przyjęcia modelowej umowy kredytu hipotecznego będzie stanowiła dobry krok w stronę przywrócenia porządku i równowagi stron – zahamowania dalszego rozprzestrzeniania się kryzysu. Poniżej znajduje się krótkie omówienie poszczególnych metod wdrożenia.

19. Dobre praktyki

Przyjęcie modelowej umowy kredytu hipotecznego jako dobrej praktyki w wyniku Rekomendacji EKF lub, idąc o krok dalej, rekomendacji organizacji branżowej, np. Związku Banków Polskich, jest rozwiązaniem najprostszym operacyjnie i możliwym do wdrożenia w krótkim czasie w porównaniu do pozostałych wariantów, ponieważ nie wymaga zmian legislacyjnych ani udziału organów państwowych.

W takim wariantcie stosowanie modelowej umowy kredytu hipotecznego byłoby całkowicie dobrowolne dla wszystkich banków. Jak zaprezentowano wyżej w artykule, nie należy pomijać znaczenia dobrych praktyk w ustabilizowaniu i zredukowaniu ryzyka prawnego. Biorąc pod uwagę, że modelowe umowy są instrumentem nowym dla sektora finansowego oraz nie są rozpowszechnione w polskim systemie prawnym, korzystne może być włączenie ich do praktyki rynkowej i obrotu w sposób pozwalający na stopniową absorpcję tego rozwiązania. Dobre praktyki stosowane powszechnie w obrocie stają się dobrym zwyczajem i, w konsekwencji, prawem. Jest to jednak proces, który zachodzi stopniowo i jest rozciągnięty w czasie.

20. Certyfikacja właściwego organu

Pożądanym sposobem wdrożenia modelowej umowy kredytu hipotecznego byłoby uzyskanie certyfikacji od właściwych organów zajmujących się bezpieczeństwem i stabilnością sektora finansowego: Komitetu Stabilności Finansowej lub banku państwowego – Banku Gospodarstwa Krajowego. Taka ścieżka mogłaby zakładać wydanie przez organ stanowiska lub zaleceń dobrowolnego stosowania modelowej umowy kredytu hipotecznego lub zakładać wykorzystanie formuły *comply or explain*.

Zastosowanie takiego rozwiązania wymaga więcej czasu, a także zaangażowania organów państwowych. Jednak certyfikacja organu państwowego istotnie wzmocni autorytet rozwiązań wskazanych w modelowej umowie kredytu hipotecznego, potwierdzając ich uczciwość.

Co istotne, certyfikacja modelowej umowy kredytu hipotecznego w powyższej formule pozostawia instytucjom kredytowym znaczną elastyczność w dostosowywaniu jej postanowień do zmieniających się uwarunkowań rynkowych czy nowych potrzeb biznesowych, nie ograniczając w sposób nieuzasadniony możliwości prowadzenia działalności biznesowej.

Certyfikacja organu państwowego stanowi umiarkowaną i kompromisową alternatywę wobec innych opcji – nie ogranicza w istotny sposób wolności prowadzenia działalności gospodarczej, a jednocześnie wzmacnia pewność obrotu i jest dodatkowym elementem systemu ochrony konsumenta. Wdrożenie modelowej umowy kredytu hipotecznego w ten sposób powinno być *celem minimalnym* dalszych działań.

21. Załącznik do rozporządzenia w formule *opt-in*

Wprowadzenie modelowej umowy kredytu hipotecznego w drodze załącznika do rozporządzenia właściwego ministra w formule *opt-in*, czyli zakładającej dobrowolność stosowania, zyskuje coraz większą liczbę zwolenników.

Naturalnie jest to proces dłuższy i bardziej skomplikowany niż w przypadku certyfikacji organu państwowego, niesie jednak ze sobą wymierne korzyści. Gwarantuje stabilność prawną i redukcję ryzyka prawnego, jednocześnie nie niosąc wątpliwości natury konstytucyjnej (jak w przypadku ustawy) oraz zachowując dostateczną elastyczność w przypadku konieczności dokonania zmian w treści modelowej umowy kredytu hipotecznego. Modelowa umowa kredytu hipotecznego zostaje objęta domniemaniem uczciwości, z którego korzystają przepisy ustawowe i wykonawcze zgodnie z art. 1 ust. 2 Dyrektywy 93/13.

Konieczne jest podkreślenie, że domniemanie uczciwości zgodnie z art. 1 ust. 2 Dyrektywy 93/13 oraz w świetle motywu 13 preambuły obejmuje zarówno przepisy bezwzględnie obowiązujące, jak i dyspozytywne. Zgodnie z motywem 13 preambuły Dyrektywy 93/13: *użyte w art. 1 ust. 2 sformułowanie „obowiązujące przepisy ustawowe lub wykonawcze” obejmuje również zasady, które zgodnie z prawem będą stosowane między umawiającymi się stronami z zastrzeżeniem, że nie dokonano żadnych innych uzgodnień*. Sformułowanie *obowiązujące przepisy ustawowe lub wykonawcze* powinno być interpretowane w kontekście znaczenia, jakie nadała mu Dyrektywa 93/13. Z motywu 13 wynika, że sformułowanie to obejmuje również przepisy dyspozytywne, zatem wdrożenie modelowej umowy kredytu hipotecznego jako załącznika do rozporządzenia wykonawczego w formule *opt-in* (czyli w formie przepisu dyspozytywnego) korzysta z domniemania uczciwości.

Wątpliwości co do możliwości objęcia domniemaniem uczciwości przepisów dyspozytywnych wynikają z błędnego tłumaczenia niektórych orzeczeń Trybunału Sprawiedliwości. W niektórych orzeczeniach angielskie słowo *mandatory* odnoszące się do przepisów ustawowych lub wykonawczych, zostało przetłumaczone jako

bezwzględnie obowiązujące zamiast *obowiązujące*. Są to np. sprawy: C-125/18²⁸, C-779/18²⁹ czy sprawa C-192/20³⁰.

Wyrok w sprawie C-192/20 potwierdza powyższe wnioski dotyczące błędnego tłumaczenia – w pkt. 31³¹ wyroku TSUE wskazuje, że z zakresu kontroli na gruncie Dyrektywy 93/13 są wyłączone *bezwzględnie obowiązujące przepisy*. Następnie w pkt. 32³² tego wyroku TSUE potwierdza, że zgodnie z motywem 13 Dyrektywy 93/13 z zakresu kontroli wyłączone są również przepisy dyspozytywne.

Oprócz orzeczeń Trybunału Sprawiedliwości, zawierających błędne tłumaczenie, jest wiele wyroków, które potwierdzają wyłączenie przepisów dyspozytywnych z zakresu kontroli na gruncie Dyrektywy 93/13, np. w sprawie 81/19, pkt 34 i 35³³.

Wprowadzenie modelowej umowy kredytu hipotecznego w drodze załącznika do rozporządzenia właściwego ministra w formule *opt-in* powinno być docelową metodą wdrożenia.

²⁸ Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 3 marca 2020 r., Marc Gómez del Moral Guasch przeciwko Bankia SA, C-125/18, ECLI:EU:C:2020:138.

²⁹ Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 26 marca 2020 r., Mikrokaša S.A. i Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przeciwko XO, C-779/18, ECLI:EU:C:2020:236.

³⁰ Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 10 czerwca 2021 r., Prima banka Slovensko a.s. przeciwko HD, C-192/20, ECLI:EU:C:2021:480.

³¹ Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 2 owej dyrektywy warunki umowy odzwierciedlające *bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe lub wykonawcze* nie będą podlegały przepisom tej dyrektywy. Wyrok TSUE w sprawie 192/20, pkt 31.

³² W tym względzie Trybunał stwierdził wielokrotnie, że, jak wynika z motywu trzynastego dyrektywy 93/13, wyłączenie z zakresu stosowania tej dyrektywy przewidziane we wspomnianym art. 1 ust. 2, obejmuje zarówno przepisy prawa krajowego mające zastosowanie między umawiającymi się stronami niezależnie od ich wyboru, jak i przepisy mające zastosowanie w braku odmiennego postanowienia, tzn. w braku innych uzgodnień między stronami. Wyłączenie to jest uzasadnione tym, że słuszenie należy zakładać, iż prawodawca krajowy ustanowił równowagę pomiędzy ogółem praw i obowiązków stron niektórych umów, którą to równowagę prawodawca Unii miał wyrażnie zamierzać zachować (wyrok Banco Santander i Escobedo Cortés, pkt 43 i przytoczone tam orzecznictwo). Wyrok TSUE w sprawie 192/20, pkt 32.

³³ Jak wskazano w pkt 25 niniejszego wyroku, sformułowanie „*obowiązujące przepisy ustawowe lub wykonawcze*” w rozumieniu art. 1 ust. 2 dyrektywy 93/13 obejmuje w świetle motywu trzynastego tej dyrektywy również zasady względnie wiążące, to znaczy takie, które zgodnie z prawem będą stosowane między umawiającymi się stronami, w sytuacji gdy nie dokonano żadnych innych uzgodnień. Tymczasem z tego punktu widzenia przepis ten nie dokonuje żadnego rozróżnienia z jednej strony pomiędzy przepisami, które mają zastosowanie niezależnie od wyboru umawiających się stron i, z drugiej strony przepisami dyspozytywnymi. [pkt 34] oraz W tym względzie z jednej strony okoliczność, że można odstąpić od dyspozytywnego przepisu krajowego, jest bez znaczenia dla weryfikacji, czy warunek umowny odzwierciedlający taki przepis jest wyłączony na podstawie art. 1 ust. 2 dyrektywy 93/13 z zakresu stosowania tej dyrektywy. [pkt 35] Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 9 lipca 2020 r., NG i OH przeciwko SC Banca Transilvania SA, C-81/19, ECLI:EU:C:2020:532.

22. Obowiązek stosowania – ustawa

Wdrożenie modelowej umowy kredytu hipotecznego poprzez ustawowy obowiązek jej stosowania rodzi istotne wątpliwości natury konstytucyjnej. Wybór takiej metody prowadzi do istotnego ograniczenia wolności działalności gospodarczej, o której mowa w art. 20 Konstytucji RP. Jest to w istocie narzucenie przez państwo sposobu wykonywania działalności operacyjnej przedsiębiorcy, co jest niedopuszczalne.

Oprócz powyższej kwestii należy wskazać, że metoda ta ma również inne istotne wady:

- 1) nieprzewidywalność wyniku procesu legislacyjnego – ostateczna treść umowy może się istotnie różnić od zaproponowanego projektu;
- 2) bardzo ograniczona możliwość zmiany treści modelowej umowy kredytu hipotecznego, jeśli zajdzie taka konieczność wynikająca z czynników biznesowych lub prawnych;
- 3) długi okres wdrożenia.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, należy wskazać, że wybór ścieżki ustawowej do wdrożenia modelowej umowy kredytu hipotecznego nie jest celowy i pożądaný oraz w dłuższej perspektywie może w znaczący sposób utrudnić dostęp do kredytów hipotecznych dla konsumentów.

23. Najwyższy czas skończyć z prawnym chaosem na rynku kredytów

W ostatnich latach polski sektor finansowy mierzy się z narastającym problemem sporów dotyczących ważności umów kredytowych zawieranych przez banki z konsumentami. Rzeczywistość stała się nie normalna, bo trudno uznać za stan naturalny stan permanentnej wojny prawnej, permanentny stan epidemii prawnej infekującej stabilność systemu finansowego oraz niszczącej indywidualne stosunki kredytowe.

Celem niniejszego artykułu nie było dokonywanie oceny prawnej przyczyny takiego stanu rzeczy, ale wskazanie sposobu na definitywne zakończenie podobnych wojen na przyszłość w interesie wszystkich, tj. klientów banków po stronie aktywów (kredytobiorców), klientów banków po stronie pasywów (deponentów będących zarazem klientami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego), instytucji kredytowych, a szerzej finansowych, nadzorców i regulatorów, ustawodawcy, władzy wykonawczej, sądów, rzeczników ochrony praw konsumenta, giełdy papierów wartościowych, gospodarki jako całości itd.

Infrastruktura rynku finansowego staje się, niezależnie od ujęć techniczno-prawnych, jednym z kluczowych elementów współczesnej infrastruktury krytycznej, zagrożonej cyberatakami przez cyberprzestępców, w tym z kierunku Rosji. Nie można ignorować geopolityki w jakiej znaleźliśmy się, i faktu, że Polska jest krajem przyfrontowym, na który już są kierowane bezpośrednie ataki ze strony Rosji.

Pamiętajmy, że chaos oznaczał w mitologii greckiej uosobienie pierwotnego stanu przed uporządkowaniem elementów wszechświata. Był pierwotnym stanem egzystencji, z którego pochodzili pierwsi bogowie (Ziemia(Gaja) i Niebo(Uranos)). Chaos miał trzy cechy:

- 1) był bezdenną przepaścią, do której wszystko bezustannie spada; jest przeciwstawnością wobec ziemi o stabilnym podłożu;
- 2) był miejscem bez ustalonych kierunków, gdzie wszystko rozpada się na różne strony;
- 3) był sferą rozdzielającą niebo i ziemię z chaosem pozostałym między nimi.

Wszystkie te trzy cechy chaosu pasują do wieloletniej już wojny prawnej na rynku kredytów hipotecznych, która po tzw. kredytach frankowych wkroczyła na teren kredytów złotówkowych i „testuje” możliwość inwazji na kolejne obszary rynku finansowego. Wojna to destrukcja, która służy tylko tym, którzy chcą, aby wojna trwała, nigdy nie kończyła się. Ale taka rzeczywistość nie jest normą, nie może być normą, bo jest nienormalna i prowadzi, prędzej lub później, do katastrofy.

Wielkie nadzieje wiążemy z wynikami konsultacji nad gotowym już projektem modelowej umowy kredytu hipotecznego zaprezentowanym wszystkim interesariuszom na spotkaniu u Rzecznika Finansowego jako rekomendacją Europejskiego Kongresu Finansowego (Klubu Odpowiedzialnych Finansów). Szczególne nadzieje należy wiązać także z Komitetem Stabilności Finansowej będącym swoistym strażnikiem infrastruktury krytycznej dla stabilności Państwa, czyli jego wszystkich obywateli, jaką jest rynek finansowy. Modelowa umowa kredytu hipotecznego może, i powinna, stać się wzorcem dla masowych umów zawieranych przez instytucje finansowe z konsumentami usług i produktów finansowych nie tylko w sektorze bankowym, ale także ubezpieczeniowym i inwestycyjnym. Stanowi ona także szansę na rozwój w Polsce rynku hipotecznych listów zastawnych.

Nazywając rzeczy po imieniu, od lat mamy do czynienia z chaosem prawnym, z którym najwyższy czas skończyć. *Vestigia terrent!* Nie stąpajmy po śladach, które odstraszą, bo nigdy z tego nie wyjdziemy. Pamiętajmy, że nade wszystko liczy się czas.