



PREZES
URZĘDU OCHRONY
KONKURENCJI I KONSUMENTÓW
TOMASZ CHRÓSTNY

Warszawa, 5 lutego 2020 r.

DOZIK-5.053.1.2020

Pani
Renata Sutor

Szanowna Pani,

Odpowiadając na Pani petycję z dnia 5 listopada 2019 r. dotyczącą potrzeby uregulowania problemu „nadzwyczajnej zmiany stosunków gospodarczych, które powstały po zawarciu umowy, a w szczególności umowy kredytu we frankach szwajcarskich, gdzie jedna strona jest nadmiernie stratna a druga strona jest nadmiernie wzbogacona (zwykle jest to podmiot profesjonalny) w ten sposób aby sąd mógł zmienić istotne warunki umowy, a w szczególności zmniejszyć lub zwiększyć należne świadczenie lub sposób wykonania (...)” i w tym kontekście propozycję zmiany przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim, przedstawiam następujące wyjaśnienia.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że w zakresie w jakim petycja dotyczy zmian w kodeksie cywilnym kwestia ta pozostaje poza właściwością Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Mając jednocześnie na uwadze, że petycja została przekazana do szeregu organów posiadających inicjatywę legislacyjną mogą one wyrazić swoje stanowisko w zakresie proponowanych przez Panią zmian w kodeksie cywilnym.

W odniesieniu do wspomnianej w petycji ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz. U. z 2019 r. poz. 1083) należy wyjaśnić, że poruszony przez Panią problem dotyczący sytuacji kredytobiorców, którzy w celu sfinansowania zakupu nieruchomości zawarli umowy kredytowe we frankach szwajcarskich będzie dotyczył raczej

kredytów hipotecznych niż kredytów konsumenckich. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2017 r. poz. 819) 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 2016 r. poz. 290, 961, 1165, 1250 i 2255);
- 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.

Materia związana z kredytem hipotecznym regulowana jest szczegółowo właśnie przez ustawę z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Dlatego też proponowane przez Panią ewentualne zmiany (dotyczące sytuacji kredytobiorców umów o kredyt hipoteczny) w ustawie o kredycie konsumenckim pozostają poza zakresem jej regulacji.

Niezależnie od powyższego należy podnieść, że przedstawiony przez Panią problem powinien być rozpatrywany w kontekście niedozwolonych postanowień umownych oraz bogatego orzecznictwa TSUE dotyczącego tych postanowień, a zwłaszcza ostatniego wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 3 października 2019 r. w sprawie C-260/18 (Dziubak vs Raiffeisen Bank International AG) oraz interpretacji tego wyroku przedstawionej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 grudnia 2019 r. (<https://finanse.uokik.gov.pl/tag/dziubak>).

Z poważaniem,
Tomasz Chróstny
Prezes
Urzędu Ochrony Konkurencji i
Konsumentów
/podpisano elektronicznie/

