

Zdolność kredytowa w przepisach ustawy o kredycie hipotecznym

W opracowaniu poddano analizie zakres obowiązków kredytodawcy dotyczących dokonywania oceny zdolności kredytowej konsumenta zamierzającego zaciągnąć kredyt hipoteczny w rozumieniu przepisów u.k.h.¹. Ponadto zbadano zakres wdrożenia do krajowego porządku prawnego, przepisami ww. ustawy, odpowiednich regulacji dyrektywy 2014/17².

ZBIGNIEW OFIARSKI

Przyjęto założenie, według którego prawidłowo przeprowadzona ocena zdolności kredytowej konsumenta stanowi nie tylko *conditio sine qua non* procedury zmierzającej do zawarcia umowy w sprawie udzielenia kredytu hipotecznego, ale również jest gwarancją minimalizacji ryzyka (nie jest możliwe całkowite jego wyeliminowanie) niewypłacalności kredytobiorcy. Zagroza ona utrzymywaniu płynności płatniczej przez kredytodawcę w przypadku upowszechnienia się tego negatywnego zjawiska wśród znaczącej liczby jego klientów. W celu zbadania tych problemów zastosowano metodę dogmatycznoprawną uzupełnioną analizą dorobku judykatury odnoszącego się do istoty zdolności kredytowej oraz sposobu oceny jej istnienia lub nieistnienia po stronie podmiotu składającego wniosek o kredyt.

Podmiotowy zakres obowiązku badania zdolności kredytowej

Z art. 21 ust. 1 u.k.h. wprost wynika, że **podmiotem ustawowo zobowiązanym do przeprowadzenia oceny zdolności kredytowej osoby wnioskującej o udzielenie kredytu hipotecznego jest kredytodawca**. W przepisach u.k.h. jest to określona kategoria podmiotowa rozumiana jako zamknięty zbiór (katalog) ustawowo wymienionych instytucji wyspecjalizowanych w prowadzeniu działalności kredytowej. W związku z tym kredytodawcą może być wyłącznie podmiot wymieniony w zamkniętym

¹ Ustawa z 23.03.2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. poz. 819), dalej: „u.k.h.”.

² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z 4.02.2014 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 nr 60, s. 34, ze zm.), dalej: „dyrektywa 2014/17”.