

Przedterminowa spłata kredytu hipotecznego w świetle ustawy o kredycie hipotecznym

Z dniem 22.07.2017 r. weszła w życie ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Przyznaje ona konsumentom uprawnienie do przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego. Celem niniejszej publikacji jest przybliżenie czytelnikom zasad i skutków skorzystania przez konsumenta z uprawnienia do przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego określonego w u.o.k.h.

MACIEJ KOBUS

Przedterminowa spłata kredytu hipotecznego przed wejściem w życie u.o.k.h.

Do czasu wprowadzenia u.o.k.h. w polskim systemie prawnym nie było regulacji, która jednoznacznie przyznawałaby konsumentom uprawnienie do przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego i kompleksowo określała zasady oraz skutki skorzystania z tego uprawnienia. Dotychczas zasady te były rozproszone po różnych aktach prawnych. Najbliższa tematyce kredytów hipotecznych u.k.k.² nie przyznawała konsumentom uprawnienia do przedterminowej spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką. Na tle u.k.k. uważano, że przyznanie, ograniczenie lub wyłączenie prawa konsumenta do wcześniejszego spełnienia świadczenia na rzecz kredytodawcy powinno być regulowane przez strony zgodnie z zasadą swobody umów. To strony winny tak skonstruować stosunek prawny, by odpowiadał ich potrzebom, uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów o niedozwolonych postanowieniach umownych³. W sytuacji, w której strony nie uregulowały powyższych zasad w umowie kredytowej, zastosowanie miał art. 457 k.c., umożliwiający spełnienie świadczenia przed terminem. W przypadku kredytów bankowych zabezpieczonych hipotecznie zastosowanie znajdował art. 75a ust. 1 p.b.⁴, zgodnie z którym termin spełnienia świadczenia przez kredytobiorcę jest zastrzeżony na korzyść obu stron.

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

² Ustawa z 12.05.2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1528, ze zm.), dalej: „u.k.k.”.

³ T. Czech, *Kredyt konsumencki. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 353-354.

⁴ Ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1988, ze zm.), dalej: „p.b.”.