

Pojęcie umowy o kredyt hipoteczny

Polskie regulacje dotyczące transakcji kredytowych podlegają obecnie dynamicznemu rozwojowi. W odniesieniu do transakcji w obrocie konsumenckim podstawowy wpływ na ten proces mają dyrektywy Unii Europejskiej. Zmierzają one zasadniczo do ujednolicenia regulacji obowiązujących na wspólnym rynku, umożliwiając swobodne świadczenie usług finansowych w obrębie całej UE.

TOMASZ CZECH

We wspomnianym procesie istotne znaczenie ma uchwalenie przepisów u.k.h.¹, które weszły w życie 22.07.2017 r. W przepisach tych dokonano transpozycji dyrektywy 2014/17² do polskiego porządku prawnego³.

Celem niniejszego artykułu jest analiza pojęcia umowy o kredyt hipoteczny. Pełni ono kluczową rolę w stosowaniu wprowadzonych przepisów. Pojęcie to wyznacza granice podmiotowe i przedmiotowe stosowania u.k.h.⁴.

Definicja umowy o kredyt hipoteczny

Umowę o kredyt hipoteczny zdefiniowano w art. 3 ust. 1 u.k.h. W myśl tego przepisu chodzi o 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:

- prawa własności budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, a także ich budowy lub przebudowy w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7a p.bud.⁵,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

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”.

³ *Uzasadnienie projektu ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami*, druk sejmowy nr 1210 z 10.01.2017 r., www.sejm.gov.pl, s. 1 i n.

⁴ Z dotychczasowego piśmiennictwa dotyczącego u.k.h. por. M. Bączyk [w:] *System prawa handlowego*, t. 5 (red. M. Stec), Warszawa 2017, s. 1215 i n.; B. Paxford, *Ustawa o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami. Komentarz*, Warszawa 2018, Legalis; M. Wielebska, *Wybrane zagadnienia ustawy o kredycie hipotecznym*, Monitor Prawa Bankowego 2017, nr 11, s. 92 i n.

⁵ Ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1332, ze zm.), dalej: „p.bud.”.