

# Restrukturyzacja i dochodzenie wierzytelności kredytodawcy z tytułu umowy o kredyt hipoteczny

W przepisach u.k.h.<sup>1</sup> wprowadzono nowy rodzaj uregulowanej ustawowo umowy kredytu, którego podstawowym celem jest realizacja szeroko określonych w art. 3 u.k.h. potrzeb mieszkaniowych konsumenta. Z definicji umowy kredytu hipotecznego wyłączono w szczególności te rodzaje finansowania, które nie mają związku z owymi potrzebami mieszkaniowymi, a więc kredytem hipotecznym w rozumieniu u.k.h. nie jest kredyt zabezpieczony hipoteką, którego cel jest inny niż nabycie lub utrzymanie nieruchomości w celu mieszkalnym konsumenta. Cel ten wyznacza w ustawie określone prawa i obowiązki zarówno konsumenta, jak i banku, w szczególności w odniesieniu do zasad restrukturyzacji i wypowiedzania umowy kredytu hipotecznego. Tym samym problemy ze spłatą kredytu hipotecznego winny podlegać specjalnym zasadom restrukturyzacji i windykacji mającym na celu wyważenie interesów kredytodawcy i kredytobiorcy-konsumenta.

KATARZYNA PYTEL

**Z**uwagi na dużą liczbę pojęć niedookreślonych w regulacjach u.k.h. dotyczących restrukturyzacji i wypowiedzania umowy kredytu hipotecznego należy w tym zakresie kierować się dyrektywą wyważenia słusznych interesów obu stron: banku i kredytobiorcy-konsumenta oraz zapewnienia pewności obrotu gospodarczego. Po likwidacji bankowych tytułów egzekucyjnych winna w szczególności wzrosnąć chęć kredytodawcy do dobrowolnej sprzedaży nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu, tym bardziej że często cena osiągnięta w toku postępowań egzekucyjnych nie gwarantowała osiągnięcia przez bank zaspokojenia. Dodatkowo sama likwidacja bankowych tytułów egzekucyjnych znacząco oddaliła możliwość wszczęcia egzekucji i uzyskania zaspokojenia ze sprzedaży nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu

<sup>1</sup> 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.”.