

A P E L
VI Walnego Zgromadzenia
Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie
obradującego w dniach 27 – 30 maja 2014 r.
do Posłów RP

w sprawie kredytów dewizowych

Zwracamy się z prośbą o podjęcie działań mających na celu ochronę obywateli obciążonych kredytami dewizowymi przed skutkami ogólnoswiatowego kryzysu na rynku nieruchomości, który spowodował m.in. drastyczne obniżenie cen tychże nieruchomości przy jednoczesnym wzroście wartości kredytów hipotecznych. Przedmiotowa prośba podyktowana jest rozprzestrzenianiem się niebezpiecznego zjawiska, polegającego na bardzo wysokim wzroście zadłużenia osób posiadających kredyty hipoteczne w obcej walucie, m.in. we franku szwajcarskim. Powyższe powoduje, iż w związku ze wzrostem kursu waluty (w tym przypadku franka) oraz obniżeniem cen nieruchomości spowodowanym ogólnoswiatowym kryzysem, kredytobiorca zobowiązany jest do spłacania kredytu hipotecznego, którego wartość kilkukrotnie przewyższa wartość posiadanej nieruchomości. Niewyobrażalna jest w państwie prawa sytuacja, w której następuje spadek wartości nieruchomości przy jednoczesnym wzroście spłacanego przez kredytobiorcę kredytu hipotecznego. W sytuacjach nadzwyczajnych, takich jak np. ogólnoswiatowy kryzys, spowodowany w dużej mierze działalnością instytucji bankowych – sektora finansowego, niedopuszczalne jest, aby to kredytobiorca ponosił, jako słabsza strona umowy kredytowej, ryzyko zmiany stosunków, płacąc ratę kredytu hipotecznego w wysokości dwa razy większej niż dotychczas (przy spadku wartości nieruchomości), a bank udzielający kredytu wzbogacał się kosztem tegoż kredytobiorcy. W takich sytuacjach konieczne jest renegotjowanie umowy kredytowej, która pozwoli na równomierne rozłożenie kosztów ryzyka na obie strony – tak na kredytobiorcę, jak i na bank udzielający kredytu.

Nie ulega wątpliwości, iż w okresie boomu na nieruchomości (lata 2002 – 2008) kredyty hipoteczne w walutach obcych były głównym źródłem zarobku dla największych banków działających w Europie środkowej. Tworzyły one kredyty w obcych walutach, by więcej osób z tej części Europy mogło uzyskać zdolność kredytową, a tym samym pożyczyć pieniądze na własne mieszkanie. Raty kredytów w walutach obcych były niższe o co najmniej 1/3 od lokalnych z powodu różnic w stopach procentowych między obcymi walutami, takimi jak euro czy frank a walutą lokalną (złoty). Jak czytamy w „Gazecie Wyborczej”, w Polsce kredyty we frankach wzięło ok. 700 tysięcy rodzin i tylko w Polsce „frankowe” długi Polaków wynoszą prawie 200 mld złotych¹. Główny problem stanowi bardzo wysoki wzrost zadłużenia klientów mających kredyty hipoteczne we frankach. Wielkość ich kredytów jest wyższa od wartości posiadanych nieruchomości. Każdy z kredytobiorców, który w roku 2008 wziął kredyt przy dwuzłotowym kursie franka, dziś spłaca ratę o połowę wyższą niż miało to miejsce w 2008 roku (źródło: „Gazeta Wyborcza”).

Niebezpieczeństwo tego zjawiska sprowadza się do sytuacji, w których to kredytobiorca nie spłaca zaciągniętego kredytu oraz nie reguluje zobowiązań związanych z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem lokalu (badź też spłaca jedynie kredyt, nie uiszczając tym samym opłat eksploatacyjnych). W konsekwencji, wzrastająca liczba mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym i niewypłacalnością ich właścicieli powoduje, że problem zapłaty długów i ich egzekucji przenoszony jest na współwłaścicieli nieruchomości, tj. Spółdzielnie i osoby fizyczne we wspólnotach. Banki bowiem, w oparciu o bankowe tytuły wykonawcze, swoje wierzytelności wynikające z zaległości w spłacie kredytów, zabezpieczają poprzez ustanowienie hipoteki na lokalu, co w świetle dyspozycji. art. 1025 k.p.c. powoduje, że należności spółdzielni mieszkaniowej nie są zaspokojone, gdyż obecnie ceny mieszkań drastycznie spadły, a tym samym ich wartość jest niższa niż kwota zaciągniętego kredytu hipotecznego. Skutkiem tego, w procesie egzekwowania należności przez spółdzielnie mieszkaniowe lub wspólnoty mieszkaniowe, wierzyciel hipoteczny jest co do zasady jedynym podmiotem, który zostaje zaspokojony, natomiast pozostali wierzyciele, reprezentujący mieszkańców budownictwa wielolokalowego, muszą z własnych środków pokrywać zobowiązania zaciągnięte przez nierzetelnego kredytobiorcę, związane z kosztami opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny, tj. współmieszkańcy ponoszą koszty nieopłaconych przez kredytobiorcę usług komunalnych, bowiem firmy komunalne nie obciążają bez-

¹ Czy zbliża się koniec kredytów walutowych a frank szwajcarski to toksyczna waluta? www.wyborcza.pl (05.08.2013 r.)

pośrednio pojedynczych osób. Powyższa praktyka w istocie prowadzi więc do patologicznego uprzywilejowania pozycji instytucji kredytowych (banków), kosztem zrzeszenia mieszkańców (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe). Gdy nawet dojdzie do skutecznej egzekucji z nieruchomości przez sprzedaz (z uwagi na wysokość kredytu i hipoteki), to jedynym podmiotem, który zaspokoi swoje należności (i de facto jeszcze wypracuje zysk) jest instytucja kredytowa.

W związku z powyższym, wnosimy o rozwiązanie przedmiotowego problemu w sposób jaki miał miejsce np. na Węgrzech, gdzie w 2011 roku wprowadzono ustawę gwarantującą każdemu obywatelowi zadłużonemu we frankach możliwość spłacenia całości kredytu po kursie urzędowym, o 30% niższym od rynkowego, bądź w Chorwacji czy Hiszpanii, gdzie sądy wydały orzeczenia nakazujące bankom umożliwienie klientom spłatę kredytów walutowych po kursie z dnia zawarcia umów. Sędziowie uznali, iż kredyt walutowy jest instrumentem finansowym zbyt ryzykownym, żeby można było go oferować nieprofesjonalistom.

Sądy w tych krajach uznały, iż banki w okresie boomu na nieruchomości, który miał miejsce w latach 2002 – 2008 starały się za wszelką cenę udzielać kredytów hipotecznych w obcych walutach, nie informując kredytobiorców o ryzyku, jakie niesie zawarcie takiej umowy kredytowej. Niewątpliwie banki te nie przestrzegały praw kredytobiorców biorących pożyczki we frankach, nie informując ich, że wzrost kursu szwajcarskiej waluty mógłby doprowadzić do podwyższenia ich rat. Banki nie informowały wystarczająco wyraźnie, że frank szwajcarski nie jest walutą stabilną ani oazą spokoju. Tym samym, banki winny wyjaśnić klientom zakres podejmowanego przez nich ryzyka.

Problemem tym zajmuje się również Parlament Europejski, który podczas ostatniej, wrześniowej sesji plenarnej debatował nad przyjęciem dyrektywy unijnej w sprawie lepszego zabezpieczenia i informowania klientów banków zaciągających kredyty hipoteczne. Przedmiotowa dyrektywa zakłada uniemożliwienie lekkomyślnego udzielania kredytów, poprzez dokładniejsze informowanie klientów o konsekwencjach zawarcia umowy kredytowej, a także dokładniejsze sprawdzanie możliwości finansowych kredytobiorcy. Ponadto klientom będzie przysługiwał 7-dniowy okres wypowiedzenia umowy kredytowej, dzięki czemu będą mogli jeszcze raz zastanowić się nad podjętą decyzją i ewentualnie wycofać się.

Argumenty, iż ludzie biorący kredyt hipoteczny w walucie obcej wiedzieli, na co się decydują, a tym samym państwo nie musi im pomagać w wypadku wzrostu kursu tejże waluty, są błędne. Kredytobiorcy są słabszą stroną w stosunku do banków, więc państwo winno ich wspierać w każdej sytuacji. Należy zgodzić się ze stanowiskiem dziennikarza „Gazety Wyborczej” Adamem Leszczyńskim, który w swym artykule „Zadłużeni we frankach jak powodzianie” wskazuje, iż analogiczna sytuacja ma miejsce w wypadku osób mieszkających na terenach zalewowych. Oni również wiedzą, że są zagrożeni żywiołem – podobnie jak ci, którzy decydują się na ryzyko kursowe. Nikt ich nie zmuszał do zamieszkania na tych, konkretnych terenach, a ponadto każda z tych osób mogła się ubezpieczyć. Mimo to, państwo za każdym razem, po każdej powodzi udziela im bezzwrotnej pomocy. Tym samym należałoby zadać pytanie: czym różnią się wylewy rzek od równie nieprzewidywalnych kryzysów na rynkach walutowych czy rynku nieruchomości? Odpowiedź jest prosta: tylko tym, iż załamanie na rynkach finansowych przyniosło znacznie większe straty finansowe, aniżeli niejedna powódź².

Ponadto, należy zwrócić uwagę, iż banki zagraniczne (włoskie, niemieckie czy holenderskie) kredyty walutowe oferowały jedynie obywatelom takich krajów jak Polska, Węgry czy Bułgaria. Obywatelom swoich krajów takich kredytów już nie oferowały, bowiem na przykład niemiecki nadzór finansowy i niemieccy politycy słusznie uznali, iż kredyty należy brać w walucie, w której się aktualnie zarabia. Takie działanie miało na celu ochronę obywateli biorących kredyt³.

Nie ulega wątpliwości, iż każda umowa, w szczególności kredytowa, niesie za sobą pewne ryzyko. Jednakże koszty tego ryzyka winny być rozkładane równomiernie na obie strony – tak na kredytobiorcę, jak i na bank udzielający tegoż kredytu. W wypadku kredytów hipotecznych udzielanych w walucie obcej, to kredytobiorca ponosi całe ryzyko zawarcia powyższej umowy, płacąc raty w wysokości dwukrotnie większej niż dotychczas, przy jednoczesnym spadku wartości nieruchomości. Takie działanie jest niewątpliwie niezgodne z prawem oraz nieuczciwe. Umowy kredytowe (podobnie jak inne umowy zawierane w obowiązującym stanie prawnym) winny zawierać klauzulę umożliwiającą renegotiację umowy kredytowej w wypadku wystąpienia na przykład nadzwyczajnej zmiany stosunków (rebus sic stantibus). Zgodnie bowiem z art. 357¹ kodeksu cywilnego, „Jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca strata, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując

² Zadłużeni we frankach jak powodzianie, www.wyborcza.pl (06.09.2013 r.)

³ Janusz Szewczak, główny ekonomista SKOK

umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami współzycia społecznego.”

Obecnie, to jedynie bank wzbogaca się na zawartej umowie o kredyt hipoteczny, a kredytobiorca jako słabsza strona tejże umowy ponosi całe ryzyko jej zawarcia oraz aktualnej sytuacji na rynku walutowym. Zgodnie z przyjętą przez banki interpretacją polskiego prawa, nie ma możliwości renegotjowania umowy kredytowej, ponieważ kredytobiorca podpisując umowę o udzielenie kredytu hipotecznego wiedział, „na co się pisze i jakie mogą być tego skutki”. Takie działanie jest niedopuszczalne w państwie prawa i w sytuacji m.in. nadzwyczajnej zmiany stosunków, obowiązkiem banku winno być renegotjowanie umowy na żądanie kredytobiorcy. Należy wskazać, iż możliwość renegotjowania umów w sytuacjach nadzwyczajnych jest przewidziana również m.in. w prawie budowlanym, gdzie z reguły obie strony są przedsiębiorcami i niewątpliwie powinny zdawać sobie sprawę z możliwego ryzyka. Jednakże umowy takie są renegotjowane. Natomiast w sytuacji, gdzie po jednej stronie umowy jest ogromna instytucja bankowa a po drugiej konsument, który niejednokrotnie nie rozumie postanowień umowy, a bank nie informuje go dostatecznie o możliwym ryzyku, renegotjacja umowy nastąpić nie może. Takie działania banków, które są niewątpliwie przyczyną ogólnoswiatowego kryzysu na rynku nieruchomości, powoduje, iż kredytobiorca, jako strona słabsza umowy, ponosi wszelkie koszty przedmiotowego kryzysu. Ponadto, nadmienić należy iż takie sytuacje prowadzą do absurdu, w którym to wartość kredytu hipotecznego rośnie a wartość mieszkania kredytobiorcy diametralnie spada. Kryzys na rynku nieruchomości oraz niekontrolowany wzrost kursu walut uniemożliwia dalszy rozwój młodej rodziny, a co za tym idzie rozwój kraju. Potwierdza to migracja 2 mln obywateli polskich do krajów, w których władza dba o młodych ludzi.

Tym samym konieczne jest zagwarantowanie w polskim ustawodawstwie możliwości renegotjowania umowy o kredyt hipoteczny w sytuacji nadzwyczajnej zmiany stosunków na żądanie kredytobiorcy.

Powyższa sytuacja niewątpliwie hamuje rozwój polskiego społeczeństwa, bowiem młodzi ludzie, którzy wzięli kredyty hipoteczne w walucie obcej na zakup własnego mieszkania, aktualnie nawet nie myślą o zakładaniu rodziny – posiadaniu dzieci. Co miesiąc wybierają pomiędzy spłatą kredytu hipotecznego a utrzymaniem rodziny, ponieważ ich sytuacja finansowa nie pozwala na uiszczania miesięcznie tak wysokich opłat, związanych z obsługą kredytu hipotecznego.

Obecnie, gdy spłacanie kredytów hipotecznych udzielanych w obcej walucie stało się problemem powszechnym i jest niewątpliwie zagrożeniem dla młodych polskich obywateli, konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które pozwolą na ochronę obywateli przed nieuczciwymi praktykami bankowymi, jak to zrobiono na Węgrzech, w Hiszpanii czy Chorwacji.

Wobec powyższego, wnosimy o niezwłoczne rozwiązanie powstałego problemu i uchwalenie dobrego i godnego prawa, zgodnego z Konstytucją i prawem międzynarodowym, szanującego powszechnie przyjęty system wartości. Nie pozwólmy, aby nasze dzieci były niewolnikami zagranicznych korporacji finansowych!