

PROJEKT USTAWY O KREDYCIE HIPOTECZNYM

ORAZ O NADZORZE NAD POŚREDNIKAMI KREDYTU HIPOTECZNEGO I AGENTAMI (DRUK SEJMOWY 1210)

Projekt poprawki:

W art. 35 ust 1 oraz analogicznie w art. 37 ust. 7

Po słowach...kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności zamiast słów umożliwia dodaje się słowa „ **uzgadnia z konsumentem**” oraz w tym samym zdaniu po słowach: sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy.. dodaje się słowa : „**z zastrzeżeniem, że cena sprzedaży nieruchomości nie może znacząco odbiegać od cen rynkowych, zaś kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczona na spłatę zadłużenia.**”

Brzmienie przepisu w projekcie ustawy po poprawce przedstawiałoby się następująco:

Art. 35. 1. W przypadku odrzucenia wniosku konsumenta o restrukturyzację zadłużenia albo bezskuteczności restrukturyzacji zadłużenia kredytodawca, przed podjęciem czynności zmierzających do odzyskania należności, ***uzgadnia z konsumentem*** sprzedaż kredytowanej nieruchomości w okresie nie krótszym niż 6 miesięcy, ***z zastrzeżeniem, że cena sprzedaży nieruchomości nie może znacząco odbiegać od cen rynkowych, zaś kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości zostanie przeznaczona na spłatę zadłużenia.***

Uzasadnienie:

Analiza Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego z dnia 10 marca 2017 a szczególności prawidłowa transpozycja za wskazaniem Dyrektywy Hipotecznej o **warunku uzgadniania** sprzedaży nieruchomości. MCD a między innymi Art. 28.4 stanowi: „ Państwa członkowskie nie uniemożliwiają stronom umowy o kredyt **wyraźnego uzgadniania**,...”. Użyte w aktualnej wersji wskazanie, iż kredytodawca *umożliwia* sprzedaż zostało być może zacytowane omyłkowo z kontekstu poprzedniego zdania przepisu Dyrektywy. Wpisanie słowa *umożliwia* zamiast *uzgadnia* w art. 35 zmienia natomiast sens na gruncie polskiego prawa na dyspozycję jednostronną zamiast dwustronne uzgodnienie. To zaś ma daleko idące konsekwencje, o których mowa w zacytowanej analizie FKH. Dlatego proponuje się skorygować użyte słowa a również wprowadzić minimalne przesłanki uzgodnienia sposobu zaspokojenia, którego jednym z elementów jest sprzedaż nieruchomości.