



**MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Podsekretarz Stanu

**Justyna Skrzydło**

Warszawa, dnia 22 listopada 2016 r.

DSW.III.003.101.2016.EB

Pani  
**Karolina Ostrzyniewska**  
Sekretarz  
Komitetu do Spraw Europejskich  
Ministerstwo Spraw Zagranicznych

nawiązując do dokumentu pt.: „Projekt ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami”, planowanego do rozpatrzenia przez KSE na posiedzeniu w dniu 23 listopada 2016 r., chciałabym przedstawić następujące stanowisko.

➤ w odniesieniu do kwestii swobody wyboru rzeczoznawcy majątkowego

Analiza treści projektu wskazuje, że zaproponowane rozwiązania nie w pełni implementują przepisy *dyrektywy MCD*<sup>1)</sup> do polskiego porządku prawnego w zakresie swobody wyboru rzeczoznawcy majątkowego, mającego dokonać wyceny nieruchomości na potrzeby udzielenia kredytu hipotecznego. Stosownie do *motywu 9 dyrektywy MCD* państwa członkowskie mogą postanowić, że rzeczoznawca lub firma rzeczoznawcza lub notariusze mogą być wybierani w drodze wzajemnego porozumienia między stronami. W związku z powyższym, w trakcie uzgodnień międzyresortowych Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa (MIB) konsekwentnie wskazywało, że przepisy projektu ustawy nie gwarantują, że konsument będzie miał rzeczywisty wpływ na wybór rzeczoznawcy majątkowego, pomimo, że to on z reguły zmuszony jest ponieść koszt wyceny nieruchomości. Postulat ten został jednak odrzucony.

Kwestia swobody wyboru rzeczoznawcy majątkowego przez konsumenta nie jest obecnie uregulowana. Dotychczasowa praktyka banków wskazuje, że wykorzystują one znacznie silniejszą pozycję strony umowy o kredyt niż ma konsument i narzucają zapisy umów ograniczające taki wybór, np. wyłącznie do rzeczoznawców majątkowych współpracujących z danym kredytodawcą. Należy podkreślić, że tego typu zapisy zostały uznane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za niedozwolone postanowienia umowne<sup>2)</sup>. Pozostawienie zatem kwestii wyboru rzeczoznawcy majątkowego w niezmienionych zasadach stawia banki w uprzywilejowanej pozycji względem konsumentów i z tego powodu wydaje się być sprzeczne z prokonsumenckim charakterem *dyrektywy MCD*, dostrzegalnym m.in. w jej *motywie 11*, stosownie do którego konsument i przedsiębiorstwa nie są w takiej samej sytuacji i nie potrzebują takiego samego poziomu ochrony.

Według stanowiska projektodawcy zawartego w protokole rozbieżności do *projektu ustawy*, ryzyko związane z udzieleniem kredytu, jakie ponoszą banki uzasadniałoby zapewnienie kredytodawcom wpływu na wybór rzeczoznawcy majątkowego, jakkolwiek nie podważając niewątpliwych kompetencji banków w zakresie oceny ryzyka związanego z daną ekspozycją kredytową, należy wyraźnie odróżnić analizę ryzyka związanego z udzieleniem kredytu od wyceny nieruchomości. Pierwszy proces przeprowadza bank na podstawie przepisów *Prawa bankowego*<sup>3)</sup>, drugi natomiast niezależny rzeczoznawca majątkowy na podstawie przepisów *ustawy o gospodarce nieruchomościami*<sup>4)</sup>. Z punktu widzenia oceny ryzyka

<sup>1)</sup> *dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywę 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz. Urz. UE L 60 z 28.2.2014, str. 34 – 85, z późn. zm.)*, dalej: „*dyrektywa MCD*”

<sup>2)</sup> patrz: wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 23 lutego 2011 r., sygn. akt XVII Amc 143/10, oraz wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 24 sierpnia 2012 r., sygn. akt XVII Amc 2600/11

<sup>3)</sup> *ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 128, z późn. zm.)*

<sup>4)</sup> *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.)*

kredytowego nie ma żadnego znaczenia, czy wyceny nieruchomości dokona konkretny rzeczoznawca majątkowy, skoro każdy z nich posiada uprawnienia nadane przez państwo, każdy z nich ma obowiązek stosować zasady i sposoby wyceny określone w powszechnie obowiązujących przepisach prawa i każdy z nich, w przypadku niewłaściwej jakości swojej pracy ponosi odpowiedzialność dyscyplinarną, cywilną i karną. Jest to taka sama sytuacja jak w przypadku notariusza, u którego zawierana jest umowa kupna-sprzedaży nieruchomości będącej przedmiotem kredytu. Niewątpliwe ryzyko prawne z tym związane nie uzasadnia, by to bank decydował o wyborze notariusza, u którego taka umowa jest podpisywana.

Z powyższego wynika również nietrafność argumentu, że zgłoszona przez resort infrastruktury i budownictwa propozycja mogłaby w praktyce prowadzić do nadużyć. Wiarygodność i jakość pracy rzeczoznawcy majątkowego nie jest uzależniona od podmiotu, który mu tę pracę zleca. Zawód rzeczoznawcy majątkowego jest bowiem zawodem mającym cechy zawodu zaufania publicznego, a osoby go wykonujące, oprócz oczywistego obowiązku działania zgodnie z przepisami prawa, mają obowiązek zachowania bezstronności w wycenie nieruchomości<sup>5)</sup> oraz niezależności<sup>6)</sup>. Na ten aspekt wskazuje się zresztą wprost w *dyrektywie MCD* nakładając na państwa członkowskie obowiązek zapewnienia, by rzeczoznawcy przeprowadzający wyceny byli odpowiednio wykwalifikowani i wystarczająco niezależni w procesie zawierania umów o kredyt, aby przedstawić bezstronną i obiektywną wycenę<sup>7)</sup>. Z tego powodu założenie, że samodzielny wybór rzeczoznawcy majątkowego przez konsumenta mógłby prowadzić do nadużyć jest niezasadne.

Biorąc powyższe pod uwagę, MIB postuluje zawarcie w *projekcie ustawy* przepisu, zgodnie z którym wyboru rzeczoznawcy majątkowego dokonywałaby strona umowy, która ponosić będzie koszt wyceny nieruchomości. Propozycja MIB wydaje się w pełni odzwierciedlać prokonsumencki charakter przepisów *dyrektywy MCD*.

- w odniesieniu do kwestii zgodności terminologii stosowanej w projekcie przedmiotowej ustawy z *Ustawą z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113)*

Jednocześnie MIB sugeruje doprecyzowanie terminologii stosowanej w art. 42 ust. 4: *Dla zachowania terminu, o którym mowa w ust. 3, jest wystarczające nadanie przesyłki zawierającej oświadczenie, u operatora pocztowego (...) poprzez zastąpienie słowa „przesyłka” terminem, w zależności od intencji projektodawcy:*

- a) „przesyłka pocztowa” - termin ten oznacza każdą rzecz opatrzoną oznaczeniem adresata i adresem, przedłożoną do przyjęcia lub przyjętą przez operatora pocztowego w celu przemieszczenia i doręczenia adresatowi;
- b) „przesyłka rejestrowana” – termin ten oznacza przesyłkę pocztową przyjętą za pokwitowaniem przyjęcia i doręczaną za pokwitowaniem odbioru;
- c) „przesyłka polecona” – termin ten oznacza przesyłkę listową będącą przesyłką rejestrowaną, przemieszczaną i doręczaną w sposób zabezpieczający ją przed utratą, ubytkiem zawartości lub uszkodzeniem – przyjęcie tej opcji również daje możliwość udowodnienia nadania w danym terminie.

Należy zwrócić uwagę, że *Ustawa z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. z 2016 r. poz. 1113)* nie zawiera definicji „przesyłki”. W opinii MIB terminy: „przesyłka rejestrowana” bądź „przesyłka polecona” zapewniają możliwość udowodnienia, że przesyłka została nadana w określonym terminie, której nie określa „przesyłka pocztowa”.

Z wyrazami szacunku,  
Justyna Skrzydło

Do wiadomości:

1. Pan Piotr Nowak - Podsekretarz Stanu, Ministerstwo Finansów,
2. Pani Dorota Karczewska - Wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

<sup>5)</sup> art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami

<sup>6)</sup> art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami

<sup>7)</sup> art. 19 ust. 2 dyrektywy MCD