

A P E L
VII Walnego Zgromadzenia
Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olsztynie
obradującego w dniach 29 maja – 3 czerwca 2015 r.
do komitetów wyborczych

w sprawie kredytów dewizowych

W ostatnim okresie Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wielokrotnie zwracała się do postów RP z prośbą o podjęcie działań mających na celu ochronę polskich obywateli poprzez zmianę m.in. podejścia do instytucji finansowych (w szczególności do banków) oraz zaprzestanie traktowania tych podmiotów w sposób uprzywilejowany. W tym celu, w grudniu 2013 roku, Spółdzielnia wystosowała do postów apel dotyczący kredytów dewizowych, zawierający rozwiązania, które pozwolą na objęcie ochroną obywateli Polski, ale do tej pory żaden z postów nie ustosunkował się do tego apelu w sposób konstruktywny (tak jak i do innych apeli, które wówczas przedłożyliśmy), co jednoznacznie pokazało, dla dotychczasowych postów liczył się jedynie interes instytucji bankowych, a los obywateli polskich, będących „niewolnikami” banków, był obojętny.

Taka bierność najwyższej władzy w Polsce dziwi szczególnie w obecnej sytuacji, gdy z miesiąca na miesiąc drastycznie pogłębia się zadłużenie osób mających kredyty hipoteczne. Dotyczy to w szczególności osób mających kredyty hipoteczne w walucie obcej, głównie we franku szwajcarskim. Zgodnie z danymi Biura Informacji Kredytowej, na koniec listopada 2014 roku zadłużonych we franku było 953 tysiące Polaków, a wartość ich kredytów wynosiła łącznie 137,1 mld złotych. Wskazać należy, iż jest to jedynie liczba osób, które zaciągnęły kredyty we franku szwajcarskim. Włączając w to jednak rodziny tychże osób możemy mówić o prawie 2 milionach poszkodowanych. Należy podkreślić, iż dotyczy to przede wszystkim osób młodych, które dopiero co założyły rodziny. Zgodnie z danymi opublikowanymi przez BIK, 65% osób mających kredyty mieszkaniowe we frankach pochodzi z Pokolenia X (osoby urodzone w latach 1967 – 1981), z których 78% osób ma, oprócz kredytu mieszkaniowego we franku, jeszcze inne kredyty. Ponadto 72% wartości wszystkich kredytów we frankach mają właśnie osoby z Pokolenia X. Obecna sytuacja niewątpliwie prowadzi do zahamowania rozwoju polskiego społeczeństwa, gdyż młodzi ludzie, którzy wzięli kredyty hipoteczne w walucie obcej na zakup własnego mieszkania, nie myślą o posiadaniu dzieci. Co miesiąc wybierają pomiędzy spłatą kredytu hipotecznego a utrzymaniem rodziny, ich sytuacja finansowa nie pozwala na uiszczanie miesięcznie tak wysokich opłat, związanych z obsługą kredytu hipotecznego. Los tychże młodych rodzin, obciążonych kredytem hipotecznym, oraz brak reakcji państwa na ich sytuację będzie niewątpliwie negatywnie wpływał na dalszy rozwój naszego kraju, a biorąc dodatkowo pod uwagę, iż dwa miliony młodych obywateli już wyjechało za granicę, może nawet stać się przyczyną zahamowania rozwoju społeczno-gospodarczego Polski.

Nie możemy nie zauważyć, że przy zastosowaniu klauzuli walutowej CHF (fizycznie kredytobiorca otrzymywał PLN) zaciągnięto ok. 30% wszystkich obecnych kredytów mieszkaniowych w Polsce, przy czym na przestrzeni tylko 7 ostatnich lat kurs tej waluty wzrósł prawie o 100%, tj. z poziomu ok. 2,20 zł za 1CHF (w lutym 2008 roku) do ok. 4,00 zł (w lutym 2015 roku). Skala wzrostu kursu franka szwajcarskiego w tym okresie oraz to, iż banki udzielające kredytu hipotecznego w praktyce nie zaciągały kredytów w CHF (lub nie miały w nich „pokrycia” – albo jeżeli już to robiły było to zjawisko marginalne i banki zwracały zewnętrznej instytucji bankowej CHF w krótkim czasie, maksymalnie do 5 lat – brak oficjalnych danych), wskazuje na to, że banki (w odróżnieniu do kredytobiorców, którzy będą spłacać jeszcze kredyt średnio ok. 20 lat) nie ponoszą żadnego ryzyka związanego ze stałym wzrostem na przestrzeni ostatnich 10 lat kursu CHF. Co więcej, stały wzrost CHF wskazuje na to, że *de facto* „klauzula walutowa” CHF służy do omijania przez banki maksymalnego oprocentowania, o którym mowa w art. 359 § 21 k.c. (10% w skali roku). Zważyć trzeba, że banki stosując klauzulę walutową, która jest tylko wirtualnym przelicznikiem nie mającym pokrycia w pasywach banku (przy p. banki nie kupowały CHF, nie miały pokrycia w CHF) zarabiają obecnie tylko na samej różnicy w kursie CHF na przestrzeni ostatnich 10 lat od 30% do blisko 100%. Efektem powyższego zjawiska, wynikającego ze stałego i nieprzerwanego wzrostu CHF, jest to – jak wskazał szef KNF Andrzej Jakubiak – że jeśli ktoś np. w czerwcu 2008 roku wzięł kredyt w wysokości 300 tys. zł, to dziś „zadłużenie kredytobiorcy w złotych spadło do poziomu 267 tys. zł, a zadłużenie kredytobiorcy we frankach wzrosło do kwoty 450 tys. zł [...] Jak weźmiemy jeszcze deprecjację [złotego] z 15 stycznia 2015 roku, to ta kwota jest jesz-

cze wyższa i wynosi ok. 500 tys. złotych [...] To jest ta geneza problemu, o którym dzisiaj mówią frankowicze, do którego trzeba się odnieść [...] Po 5 – 6 latach spłaty regularnej mamy wyższe zadłużenie, niż kredyt, który zaciągnęliśmy” – mówił Jakubiak. Należy również wskazać, iż w wyniku krachu na ogólnoswiatowym rynku nieruchomości wartości tychże nieruchomości spadły nawet o 50%, przy czym wartość kredytów hipotecznych wzrosła o taki sam procent. Tym samym, gdy w 2008 roku wartość nieruchomości wynosiła 200 tysięcy złotych, a osoba brała kredyt na 150% wartości nieruchomości, tj. 300 tysięcy złotych, to obecnie wartość mieszkania spadła do 100 tysięcy, zaś kredyt wzrósł do 450 tysięcy złotych.

Wzrost kursu waluty powoduje, iż kredytobiorca zobowiązany jest do spłacania nie tylko kredytu hipotecznego, którego wartość kilkukrotnie przewyższa wartość posiadanej nieruchomości, ale także kredytobiorca ten nie ma środków, aby regulować pozostałe zobowiązania. Wartość jego raty kredytowej wzrosła (niekiedy nawet o 50%), jednakże jego dochody pozostały na tym samym poziomie. Oznacza to, iż taki kredytobiorca, nie będąc w stanie realizować wszystkich zobowiązań, musi niejednokrotnie wybrać, czy w danym miesiącu spłacić kredyt, czy też uregulować należności bieżące, takie jak np. opłaty za eksploatację i utrzymanie lokalu. Tym samym, problem osób zadłużonych w walucie obcej nie dotyczy już tylko ich, ale także współmieszkańców budownictwa wielorodzinnego (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty). To na współmieszkańców nieruchomości, w których mieszkają kredytobiorcy, w rzeczywistości przenoszony jest problem zapłaty długów i ich egzekucja. Banki wyposażone w bankowe tytuły wykonawcze oraz ustanowioną na lokalu hipotekę jako jedyne, zgodnie z art. 1025 k.c. zostają „zaspokojone”, mimo iż wierzycieli jest znacznie więcej. Przyczyną tego jest drastyczny spadek ceny mieszkań, przy równie drastycznym wzroście kredytu. Oznacza to, iż wierzyciel, jakim jest spółdzielnia mieszkaniowa (bądź wspólnota mieszkaniowa) nie może zostać zaspokojona ze swoich wierzytelności wobec takiego właściciela, albowiem nie posiada on środków, które mogłyby podlegać egzekucji. W konsekwencji, wierzyciele reprezentujący mieszkańców budownictwa wielorodzinnego muszą pokrywać zobowiązania zaciągnięte przez niewypłacalnego kredytobiorcę, związane z kosztami opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny, tj. współmieszkańcy ponoszą koszty nieopłaconych przez kredytobiorcę usług komunalnych (woda, energia elektryczna, energia cieplna, gospodarowanie odpadami komunalnymi, gaz), bowiem firmy komunalne nie obciążają bezpośrednio pojedynczych właścicieli mieszkań w budownictwie wielorodzinnym. Powyższa praktyka w istocie prowadzi więc do patologicznego uprzywilejowania pozycji instytucji kredytowych (banków) kosztem zrzeczenia mieszkańców (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe). Nawet gdy dojdzie do skutecznej egzekucji z nieruchomości przez sprzedaż (z uwagi na wysokość kredytu i hipoteki), jedynym podmiotem, który zaspokoi swoje należności (*i de facto* jeszcze wypracuje zysk) jest instytucja kredytowa.

Za korzystne dla osób zadłużonych należy uznać zliberalizowane z dniem 31 grudnia 2014 roku przepisy dotyczące możliwości ogłoszenia upadłości przez zadłużonego konsumenta. Jednakże przepisy te w dalszym ciągu nie rozwiązują problemu przerzucania zadłużenia na współmieszkańców. Działanie takie w demokratycznym państwie prawa jest niedopuszczalne. To banki, jako instytucja, która doprowadziła do takiego stanu rzeczy, winna ponosić, wspólnie z kredytobiorcą, wymienione koszty. Konieczne jest wprowadzenie takich zmian legislacyjnych, które zobowiążą banki do regulowania, w razie sprzedaży nieruchomości, wymienionych zaległości na rzecz wspólnot oraz spółdzielni mieszkaniowych, razem z kredytobiorcą.

Koszty ryzyka umowy kredytowej winny być rozkładane równomiernie na obie strony – tak na kredytobiorcę, jak i na bank udzielający tegoż kredytu. Obecnie, w wyniku światowego kryzysu na rynku nieruchomości, to kredytobiorca ponosi całe ryzyko zawarcia powyższej umowy. Takie działanie jest niewątpliwie niezgodne z prawem oraz nieuczciwe. Jak już wspominaliśmy w piśmie z dnia 5 grudnia 2013 roku, umowy kredytowe winny zawierać klauzulę umożliwiającą renegocjację umowy kredytowej w wypadku stwierdzenia np. nadzwyczajnej zmiany stosunków (*rebus sic stantibus* – art. 357¹ k.c.), jak ma to miejsce w prawie budowlanym, gdzie obie strony będące przedsiębiorcami są podmiotami równorzędnymi i zdającymi sobie sprawę z możliwego ryzyka. Jednakże w sytuacjach nadzwyczajnych umowy o roboty budowlane są renegocjowane – natomiast w sytuacji, gdzie jedną stroną umowy jest instytucja bankowa, a drugą konsument, do renegocjacji umowy dojść nie może. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na klauzule abuzywne, stosowane przez banki w umowach kredytowych, a przez obowiązujące prawo niedozwolone. To na ich podstawie banki ustalają kurs waluty według własnego uznania bądź odmawiają uwzględniania ujemnego LIBOR.

To państwo doprowadziło do tego, że osoby mające kredyty hipoteczne w walucie obcej stały się „niewolnikami” banków – nie podjęło żadnych działań, które pozwoliłyby osobom zadłużonym uwolnić się od korporacji finansowych, albowiem nawet „oddanie” nieruchomości instytucji finansowej nie

uwalnia od kredytu hipotecznego. Państwo w dalszym ciągu broni jedynie instytucji finansowych, głównie zagranicznych, które dysponują oszczędnościami obywateli polskich w wysokości 1 biliona złotych. Banki, które powinny prowadzić politykę kredytową służącą rozwojowi gospodarstwu Polski (gospodarują bilionem oszczędności obywateli polskich) dokonują transformacji zysków za granicę (do swoich oddziałów macierzystych), w postaci wysokich dywidend dla akcjonariuszy. Apelujemy do Komisji Nadzoru Finansowego, aby podjęła działania uniemożliwiające transformację zysków za granicę oraz aby w ramach swoich kompetencji podjęła się ochrony osób zadłużonych w walucie obcej.

Wszelkie uchwalone dotychczas przez Sejm ustawy tylko z pozoru są korzystne dla obywateli – a w rzeczywistości przysparzają bankom milionowe zyski – dla przykładu można podać chociażby ustawę o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi czy ustawę deweloperską w zakresie rachunków powierniczych. Młodzi nie mają nawet szans ucieczki przed korporacjami finansowymi – bankami, albowiem obecnie mają one swoje oddziały w całej Europie – tym samym są w stanie „ścigać” osoby zadłużone nawet za granicami Polski. Apelujemy o likwidację Bankowego Tytułu Egzekucyjnego, stanowiącego szczególne uprzywilejowanie banków kosztem innych podmiotów gospodarczych.

Państwo winno dbać o interesy swoich obywateli, a nie o interesy instytucji finansowych. Działając poprzez swoje organy, takie jak np. Komisja Nadzoru Finansowego, powinno ustrzec obywateli przed nieuczciwym działaniem banków. Jednakże, kiedy to jest już niemożliwe, należy dążyć do minimalizowania skutków działalności banków. Mamy obowiązek podjęcia działań chroniących obywateli, ponieważ banki, mimo iż mają być instytucjami zaufania publicznego, oszukały swoich klientów, oferując im kredyty niedostosowane do ich rzeczywistych możliwości.

Należy zobowiązać instytucje bankowe do podjęcia działań zmierzających do renegocjacji umów kredytowych. Po raz kolejny nie można zgodzić się z opinią, iż osoby biorące kredyt we franku szwajcarskim powinny zdawać sobie sprawę z ryzyka walutowego i jednocześnie przewidywać krach na światowym rynku nieruchomości, gdy ceny nieruchomości spadły nawet o 50%. Kredytobiorcy są słabszą stroną w stosunku do banków, więc państwo winno ich wspierać w każdej sytuacji. Wskazywanie przez Ministerstwo Finansów Departament Wspierania Polityk Gospodarczych w piśmie skierowanym do Spółdzielni w dniu 14 października 2014 roku, iż w 2006 roku Komisja Nadzoru Bankowego uchwaliła „Rekomendację S” dotyczącą dobrych praktyk w zakresie udzielania ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie, zgodnie z którą kredyt walutowy może być udzielony dopiero po uzyskaniu od klienta pisemnego oświadczenia, że dokonał on wyboru oferty w walucie obcej mając pełną świadomość ryzyka walutowego, również nie może zostać przyjęte w niniejszej sprawie. Nie można uznać, iż państwo zostaje zwolnione z odpowiedzialności tylko dlatego, że nadzór bankowy uchwalił rekomendację, zgodnie z którą kredytobiorca miał obowiązek podpisać oświadczenie o świadomości ryzyka walutowego, ponieważ kredytobiorca podpisując oświadczenie miał jedynie wiedzę, którą przekazał mu doradca w banku, wskazujący, iż wzięcie kredytu we frankach nie jest ryzykowne, że waluta ta jest stabilna. W tym miejscu wskazać również należy, iż na nieuczciwą działalność banków dały się „nabrać” nie tylko osoby, które nie mają wiedzy ekonomicznej, ale także ekonomiści, osoby z branży – i one też stały się ofiarami. Banki przekonywały o braku ryzyka walutowego, nie przekazywały rzetelnych informacji w tym zakresie, w konsekwencji czego możemy mówić o świadomym wprowadzaniu obywateli w błąd.

Wobec powyższego, państwo polskie powinno w imieniu poszkodowanych kredytobiorców, biorąc niejako odpowiedzialność za działalność instytucji finansowych, stać się pośrednikiem w sporze między dwiema stronami. Powinno zapewnić sprawiedliwe rozłożenie ryzyka kredytowego na obie strony – zobowiązać banki do poniesienia kosztów wzrostu waluty franka szwajcarskiego. Ustawodawca winien przyjąć m.in. rozwiązanie polegające na możliwości wykupu od banku długu dotyczącego kredytów hipotecznych, w pierwszej kolejności przez dłużnika bądź państwo, w wysokości takiej, w jakiej bank sprzedaje firmom zewnętrznym trudne kredyty hipoteczne (według posiadanych informacji jest to 20% wartości długu). Banki w zмовie z zewnętrznymi firmami tworzą fundusze kapitałowe, odsprzedają długi, ażeby ponownie uruchomić akcję kredytową. Banki rocznie osiągają miliardowe zyski, wzbogacając się kosztem obywateli polskich. Jak podaje „Rzeczpospolita” w artykule z dnia 10 lutego 2015 roku pt. „Nowy rekord zysku banków”, w ubiegłym roku łączny zysk netto polskich banków wyniósł 16,23 mld zł i był o 7% wyższy niż rok wcześniej, a zarazem najwyższy w historii. Zysk ten osiągnięty został dzięki oszczędnościom zdeponowanym na rachunkach banków przez obywateli polskich i powinien zostać w części przeznaczony na pomoc obywatelom polskim zadłużonym w walucie obcej, a nie być wypłacany zagranicznym akcjonariuszom w ramach wysokich dywidend.

Wobec takiej sytuacji, w imieniu 6000 członków Olsztyńskiej Spółdzielni mieszkaniowej, zwracamy się do przyszłych posłów nowej kadencji Sejmu, o rozważenie takich zmian legislacyjnych, które:

1. Umożliwią gospodarstwom domowym spłacającym kredyty mieszkaniowe w CHF ich przewalutowanie na PLN po średnim kursie NBP z dnia zawarcia umowy kredytu, zgodnie z oprocentowaniem kredytu obowiązującym w danym banku dla kredytów udzielanych w PLN. W wypadku takiego przewalutowania kredytobiorca zobowiązany byłby pokryć ewentualną różnicę pomiędzy kosztem spłaty kredytu w PLN, który poniósłby, gdyby kredyt od początku był w PLN, a faktycznie poniesionym kosztem spłaty kredytu w CHF. Wskazujemy przy tym, iż niniejsza propozycja jest uzasadniona z uwagi na to, iż kredyty frankowe były *de facto* udzielane w złotych, natomiast tylko same umowy opiewały na franki szwajcarskie, a więc w takim razie były to umowy pozorne i tym samym, zgodnie z art. 83 § 1 k.c., nieważne. Co więcej, ponieważ kredytobiorca otrzymywał do dyspozycji fizycznie tylko PLN (a nie wskazane w umowie CHF) to, zgodnie z art. 83 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 65 ust. 1 Prb, umowę kredytu, w której nie ma opcji wypłaty kredytu w CHF, należy uznać za umowę kredytu w złotych i tym samym rozliczyć jak kredyt w złotych.

2. W wypadku braku regulowania zobowiązań wynikających z kredytu mieszkaniowego pozwołą kredytobiorcy przenieść na własność banku przedmiot zabezpieczenia (mieszkanie lub inną nieruchomość) ze skutkiem spłaty całości udzielonego mu kredytu i należności ubocznych,

3. Zagwarantują Skarbowi Państwa prawo pierwokupu po cenie oferowanej dla nabywcy, w wypadku zamiaru sprzedaży wierzytelności (kredytu hipotecznego) na rzecz innych podmiotów, w tym funduszy sekurytyzacyjnych. W razie nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Skarb Państwa, warunki umowy w zakresie ceny i terminu płatności nie mogłyby ulec zmianie na bardziej korzystne dla innego nabywcy niż Skarb Państwa,

4. W wypadku ogłoszenia upadłości konsumenta, z prawa pierwszeństwa zaspokojenia w ramach odrębnego planu podziału sumy uzyskanej ze likwidacji prawa do nieruchomości niezależnie od kosztów upadłości zaspokajają się w tej samej kolejności koszty utrzymania nieruchomości, w tym koszty mediów i zarządu do wartości 5% sumy uzyskanej z likwidacji, w wartości nie wyższej niż 12-miesięczna suma opłat z tego tytułu. Powyższe rozwiązanie powinno być uwzględnione poprzez uzupełnienie aktualnej treści art. 345 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego.

Obecnie, gdy kredyty hipoteczne udzielane w obcej walucie stały się problemem powszechnym (na skalę europejską), i jest on niewątpliwie zagrożeniem dla polskich obywateli, konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które pozwolą na ochronę obywateli przed nieuczciwymi praktykami bankowymi, jak to zrobiono np. na Węgrzech, gdzie rząd Viktora Orbana, w wyniku porozumienia zawartego z węgierskim odpowiednikiem Związku Banków Polskich, zapewnił możliwość przewalutowania na forinty kredytów hipotecznych zaciągniętych we frankach szwajcarskich według kursu z listopada 2014 roku. Ponadto porozumienie to umożliwiło uzyskanie przez kredytobiorców od banków rekompensat za spready walutowe oraz podwyżki oprocentowania kredytów. Nie można tu zgodzić się z opinią Ministerstwa Finansów Departament Wspierania Polityk Gospodarczych, zawartą w piśmie z dnia 14 października 2014 roku, zgodnie z którą „realizacja postulatu pomocy dla kredytobiorców posiadających walutowy kredyt mieszkaniowy byłaby trudna do zaakceptowania ze względów społecznych. W szczególności byłaby niesprawiedliwa w stosunku do kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyt w złotych”. Jak już wyżej wskazaliśmy, wartość kredytu złotówkowego nie wzrosła, zaś w wypadku kredytów zaciągniętych w walucie obcej, m.in. we frankach, nastąpiła drastyczna zmiana warunków, polegająca na spadku wartości nieruchomości przy jednoczesnym wzroście wartości kredytu. Tym samym, wskazywanie przez Ministerstwo, iż pomoc „frankowiczom” byłaby niesprawiedliwa w stosunku do „złotówkowiczów” jest niedopuszczalne, albowiem państwo, w razie nadzwyczajnej zmiany stosunków, winno wspierać osoby, które w wyniku tejże zmiany stosunków stały się „niewolnikami” instytucji finansowych.

Wobec powyższego, ponownie apelujemy o niezwłoczne rozwiązanie powstałego problemu i uchwalenie dobrego i godnego prawa, zgodnego z Konstytucją. Nie pozwólmy, aby nasze dzieci były niewolnikami zagranicznych korporacji finansowych! Niech państwo stanie w końcu po stronie własnych obywateli, a nie działa w interesie tychże korporacji finansowych!