

K R E D Y T Y M I E S Z K A N I O W E

**zaciągane przez spółdzielnie mieszkaniowe w okresie
luty 1982 r. – 31 maja 1992 r.**

I. Zarys historyczny

Omawiane preferencyjne kredyty zaciągane były przez spółdzielnie mieszkaniowe na cele wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, w okresie od 1982 r. do 1992 r. Okres ten jest istotny, ponieważ w tym czasie powstało najwięcej spółdzielczych osiedli mieszkaniowych; spłata zaciągniętych na ich budowę kredytów trwa do dzisiaj.

Kredyty zaciągane na podstawie Prawa bankowego z dnia 26 lutego 1982 r. /Dz.U. Nr 7 z 1983 r. poz. 56/ udzielane były do dnia 31.12.1988 r. na okres 60 lat, umorzenie kredytu przy rozliczeniu inwestycji wynosiło 50%, oprocentowanie 1%, spłata ratą kapitałowo - odsetkową.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1988 r. /Dz.U. Nr 1 poz. 1 z 1989 r./ zmieniło zasady udzielania kredytu i od dnia 1.01.1989 r. kredyty udzielane były na okres 40 lat. Dla mieszkań typu lokatorskiego pierwsza spłata wynosiła 10% kredytu, umorzenie kredytu 30%, pozostałe 60% w ratach ustalanych przez spółdzielnię jako 1% rocznie aktualnej wartości mieszkań. Dla mieszkań typu własnościowego pierwsza spłata wynosiła 20%, nie było umorzenia, 80% kredytu spłacane było w ratach ustalanych przez spółdzielnię jako 2 % rocznie aktualnej wartości mieszkań. Aktualizacją rozporządzenia RM z dnia 5.04.1989 r. zmieniono oprocentowanie kredytów dla mieszkań lokatorskich na 3%, własnościowych 6%.

W dniu 31 stycznia 1989 r. uchwalono Prawo bankowe /Dz.U. Nr 4 poz.21/, które utrzymuje w mocy dotychczasowe przepisy wykonawcze dotyczące kredytów i oprocentowania kredytów udzielanych między innymi na cele budownictwa mieszkaniowego. Prawo bankowe przepisem art.33 ust.1 reguluje bardzo istotną kwestię oprocentowania kredytów. Zgodnie z tym przepisem, **bank może pobierać oprocentowanie od wykorzystanego kredytu według stawki zmiennej lub stałej, stosownie do postanowień umowy kredytowej.**

Przełom lat 80 przyniósł inflację i hiperinflację. Inwestycje w tym okresie drożały w postępie geometrycznym. Problem ten dotknął również budowane mieszkania; cykl realizacji zadań inwestycyjnych był co najmniej kilkuletni.

Z pomocą bankom kredytującym inwestycje - nie tylko mieszkaniowe, uchwalono ustawę dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych /Dz.U. Nr 74 poz.440/, która uchylała nałożone na banki obowiązki dotyczące zapewnienia uprzywilejowań i preferencji w zakresie dostępu do kredytów, ich oprocentowania i warunków spłaty. W ustawie zastrzeżono jednocześnie w art.5 ust.1 /odniesionym do art.121 Prawa bankowego z 1989r/, że Rada Ministrów zapewni pokrycie różnic wynikających z ulgowego oprocentowania i umorzenia kredytów udzielonych między innymi na cele budownictwa mieszkaniowego udzielonych do dnia 31 grudnia 1989 r.; a w art.5 ust.2 utrzymano w mocy przepisy wykonawcze w zakresie oprocentowania i umarzania kredytów mieszkaniowych w stosunku do już zawartych umów. Utrzymanie preferencji w stosunku do udzielonych kredytów /w okresie spłaty/, pozwoliło spółdzielniom na kontynuowanie rozpoczętych inwestycji, mimo i tak znacznego wzrostu kosztów budowy. Wartość m² mieszkania wynosiła kilka milionów starych zł. Mieszkania wybudowane w okresie 1989 – 1992 były nieporównywalnie droższe od wybudowanych w okresie wcześniejszym. W roku 1990, kwota do spłaty wkładu mieszkaniowego lokalu o pow. 50 m² wybudowanego w roku 1980, była porównywalna z ceną telewizora.

Przepisy art. 5 ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych obowiązują do dnia dzisiejszego i utrzymują w mocy przepisy wykonawcze dotyczące umów kredytowych, w zakresie oprocentowania i umarzania

kredytów zaciągniętych między innymi na budownictwo mieszkaniowe do dnia 31 grudnia 1989 r. Art. 5 nie przewidywał wydania jakichkolwiek innych przepisów wykonawczych.

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25 marca 1991 r. /Dz.U. Nr 28 z 1991 r. - przepis wykonawczy do ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych, określono zasady i tryb wykupienia z budżetu należności banków z tytułu odsetek; wprowadzono pojęcie „normatywu”, tj. ryczału /odniesionego do 50% iloczynu przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia i powierzchni 60 m² mieszkania/.

Kolejne rozporządzenia Rady Ministrów do ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych określały zasady wykupienia odsetek ze środków budżetowych oraz zasady spłat kredytów /25% dochodu, 20% dochodu, 15% dochodu/. Wykupienie odsetek polegało na przekazaniu środków budżetowych bankom, co nie zmniejszało zadłużenia kredytobiorcy.

Ustawa o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych z dnia 30 listopada 1995 r. /Dz.U. Nr 5 z 1996 r. z późniejszymi licznymi zmianami/ zagwarantowała bankom pomoc za środków budżetowych; zmieniła definicję normatywu ;wprowadziła niekonstytucyjny przepis art. 11 ust 1 /pozostający w obrocie prawnym do dnia dzisiejszego/, zmieniający zasadę spłaty kredytu; wprowadziła możliwość jednorazowej spłaty kredytu na preferencyjnych warunkach /art.11 ust.6/ oraz możliwość umorzenia odsetek przejściowo wykupionych.

Poza wymienionymi ustawami, w dniu 29 listopada 2000 r. uchwalono ustawę o objęciu poręczeniami Skarbu Państwa niektórych kredytów mieszkaniowych /Dz.U. Nr 122, poz.1310/. Przepisy tej ustawy gwarantują bankowi środki finansowe, w wypadku nie wpłacania przez kredytobiorców rat w określonej przez bank wysokości. Kwot poręczonych z budżetu, bank dochodzi od kredytobiorcy w drodze egzekucji bankowej, bez oświadczenia kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji.

II. Stan prawny i faktyczny

Przedstawiony stan prawny i faktyczny dotyczy umów kredytowych zawartych do dnia 31 maja 1992r, ze szczególnym uwzględnieniem umów zawartych pod rządami **Prawa bankowego z dnia 31 stycznia 1989 r. /Dz.U. nr 4 poz.21/** i na podstawie **rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1988 r. w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe /Dz.U. nr 1 poz. 1 z 1989 r./**

Rozporządzenie z dnia 30.12.1988 r. określało zasady udzielania i spłaty kredytów mieszkaniowych. Kredyt udzielony był na okres 40 lat. W stosunku do mieszkań typu lokatorskiego pierwsza spłata wynosiła 10 %, umorzenie kredytu 30%. Wartość raty kapitałowo-odsetkowej ustalała spółdzielnia. Roczne obciążenie spłatą wynosiło 1% aktualnej wartości mieszkania. W przypadku mieszkań własnościowych pierwsza wpłata wynosiła 20%, umorzenie nie przysługiwało, roczne obciążenie spłatą wynosiło 2 % aktualnej wartości mieszkania .

1. Bank PKO BP S.A. stosuje oprocentowanie kredytów jednostronnie ustaloną przez siebie stopą procentową.

Obowiązujące w przeszłości i obecnie akty prawne nie dawały i nie dają bankowi upoważnienia do jednostronnego ustalania stopy procentowej kredytu. Zasada zmiany stopy procentowej musi wynikać z umowy lub aktu prawnego. Zmiana ta ma być sporządzona na piśmie – takiej bowiem formy umowy kredytowej wymaga obecnie obowiązujący art. 69 ust.2 pkt. 5 Prawa bankowego z dnia 29.08.1997 r. i poprzednio art. 27 ust.2 pkt. 3 Prawa bankowego z dnia 31.01.1989 r. Stopa procentowa kredytów zaciągniętych na podstawie rozporządzenia R.M. Z dnia 30.12.1988 r ustalona została aktem prawnym:

- **Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 05.04.1989 r w sprawie zmiany przepisów wykonawczych dotyczących zasad udzielania i oprocentowania kredytów na cele budownictwa mieszkaniowego**, które weszło w życie dnia 22.04.1989 r /Dz.U. Nr 22 poz. 118/ ;§ 3 ust. 8 rozporządzenia ustala **3%** stopę oprocentowania kredytu. Poprzednio oprocentowanie kredytu wynosiło **1%**.

Ustawa o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych - art. 5a, obowiązuje od dnia 1.01.2001 r /Dz.U. Nr 118 z 2003 r. poz. 1115 tekst jednolity/.

Art. 5a tej ustawy określa stopę oprocentowania kredytów mieszkaniowych objętych przejściowym wykupieniem odsetek ze środków budżetu państwa. Nie dotyczy kredytów nie objętych przejściowym wykupem odsetek, a o takie również chodzi w tej sprawie. Ponadto cytowany przepis art. 5a naszym zdaniem nie wyklucza stosowania obowiązującego przepisu art. 5 ustawy z dnia 28 grudnia 1989 r. w stosunku do umów zawartych do dnia 31 grudnia 1989 r. Ustawa o pomocy państwa określa zasady przyznawania bankom, które udzieliły kredytów mieszkaniowych, środków z budżetu państwa. Ustawa ta ponadto przepisem art.11 ust.1 /został uznany za niekonstytucyjny, lecz pozostaje w obrocie prawnym/ nakazuje, żeby wartość raty ustalona jako 1 % lub 2% nie była mniejsza niż iloraz zadłużenia i ilości rat pozostających do końca spłaty.

Przepisy wykonawcze prawa bankowego w zakresie oprocentowania i umarzania kredytów udzielonych na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30.12.1988 r. obowiązują nadal w stosunku do umów zawartych do dnia 31.12.1989 r., na podstawie **art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 28.12.1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych** /Dz.U. Nr 74 poz. 440/

Ustawa o uporządkowaniu stosunków kredytowych uchyliła nałożone na banki obowiązki dotyczące zapewnienia uprzywilejowań i preferencji w zakresie dostępu do kredytów, oprocentowania kredytów i warunków ich spłaty. Przepisami art. 5 zachowano dotychczasowe warunki umowne dla kredytów mieszkaniowych i udzielonych na cele rolnicze. Ustawa weszła w życie 1.01.1990 r. Bank twierdzi, że na podstawie tej ustawy może dowolnie i jednostronnie zmieniać stopy procentowe kredytów zaciągniętych przed 1.12.1989 r. i po tej dacie.

Stosowany w umowach kredytowych zapis: *„Bank zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości pobieranych odsetek od udzielonych kredytów oraz od zadłużenia przeterminowanego w granicach określonych przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego”*, nie upoważnia banku do jednostronnej zmiany oprocentowania, jest jedynie zapowiedzią ewentualnych negocjacji. Ponadto od czasu wejścia w życie Prawa bankowego z dnia 29.08.1997 r., uprawnienia w zakresie ustalania stóp procentowych ma Rada Polityki Pieniężnej. Powoływanie się obecnie przez Bank, na uprawnienia Prezesa Narodowego Banku Polskiego, nie ma żadnego oparcia w prawie.

W sprawie stosowania w umowach kredytowych stóp procentowych wyrokował Sąd Najwyższy.

*** Uchwała Sądu Najwyższego III CZP 50/92 z dnia 19.05.1992 r.**

„Postanowienie umowy kredytu bankowego, w którym przyjęto, że kredytodawca jest uprawniony do zmiany stawek oprocentowania jest bezskuteczne, jeżeli w umowie nie określono jednocześnie konkretnych okoliczności, od jakich zmiana ta jest uzależniona.”

Stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu uchwały:

„Problemem samej zasady stosowania zmiennej stopy procentowej kredytów i depozytów bankowych oraz zakresu oraz kryteriów zmiany oprocentowania zajmował się już szczegółowo Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 6.03.1992 r., III CZP 141/91 /nie publ./, jak również pośrednio we wcześniejszej uchwale składu 7 sędziów z 22.05.1991 r., III CZP 15/91 /OSNCP nr 1/1992./. W uchwałach tych

wskazano m. innymi, że „za sprzeczne z naturą umowy gospodarczej należy uznać pozostawienie w ręku jednej tylko strony możliwość dowolnej zmiany jej warunków. Prawo bankowe przewiduje, że zasady i wysokości oprocentowania kredytów ma być określone w umowach zawieranych z bankiem, nie zawierając w tym względzie żadnych dodatkowych wymagań /art. 14 ust. 2 i 27 ust. 2 pkt. 3 ustawy z 31.01.1989 r., Dz.U. Nr 4, poz. 21 z późn. zmianami/. Dotychczasowe orzecznictwo sądu Najwyższego trafnie jednak przyjmuje, że z uwagi na nienormatywny charakter regulaminów bankowych kształtujących m.in. umowy kredytowe, umowy te podlegają – także jeżeli chodzi o kwestię zmiennego oprocentowania – ocenie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego /tj. art. 58 § 2 i 353¹ k.c./. W uzasadnieniu powołanej uchwały 7 sędziów z 22.05.1991 r., uznano za sprzeczne z naturą umowy gospodarczej pozostawienie jednej tylko stronie umowy prawa dowolnej zmiany jej warunków. Klauzula umowna dopuszczająca dokonywanie jednostronnej zmiany w dowolnym czasie takich umów narusza zasady słuszności kontraktowej i w konsekwencji klauzulę taką oceniono jako sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu zarówno art. 58 §1 jak i art. 353¹. W uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów 6.03.1992 r. III CZP 141/91 Sąd Najwyższy słusznie podkreślił, że pozostawienie zmiany określenia wysokości oprocentowania m.in. kredytów w czasie trwania umowy zawieranej z bankiem – dowolnej ocenie banków prowadziłoby do drastycznego naruszenia zasady słuszności wynikającej z art. 58 §2 i 353¹ k.c.

Zastrzeżenie w umowie kredytowej możliwości zmiany wysokości oprocentowania bez określenia i sprecyzowania uwarunkowań faktycznych takich zmian oznaczałoby, że zmiany takie byłyby nie tylko jednostronnie dokonywane przez bank, ale i w sposób nie kontrolowany przez nikogo spoza aparatu bankowego. Z tych względów uznać należy za trafne stanowisko, że zasady słuszności, w tym przede wszystkim zasada równości stron stosunku obligacyjnego wymagają, aby umowy bankowe wskazywały konkretne okoliczności, przy zaistnieniu których wysokość oprocentowania może być zmieniona.”

* **Uchwała III CZP nr 4/98 z dnia 03.04.1989 r.**, odnosi się do ustawy z dnia 28.12.1989 r., o uporządkowaniu stosunków kredytowych. Z uzasadnienia „... ustawa ta jednocześnie pozostawiła do swobodnego uzgodnienia przez strony umowy kredytowej zmian, wcześniej zawartej i będącej w toku realizacji, umowy, a w tym – uzgodnień nawet w przedmiocie oprocentowania, akcentując zarazem, że nawet w razie zwiększenia kwoty kredytu bank nie może jednostronnie /” bez zgody kredytobiorcy”/ zmienić warunków umowy /art. 1 ust. 2 i 3/, jednakże z oczywistych względów dokonanie takiej zmiany uzależnione musiało być od zgody wszystkich spółdzielców, spłacających kredyt, zgoda taka zaś w niniejszej sprawie nie została udzielona”.

W zakresie stosowania i ustalania stóp procentowych, Bank nie stosuje postanowień umowy kredytowej, przepisów aktów prawnych, ani wykładni prawa - jaką są uchwały Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów.

Brak ustawowego uprawnienia banków do dowolnej zmiany oprocentowania kredytu potwierdził również Narodowy Bank Polski Departament Prawny w piśmie DP ZRB 20-29-1744/04 z dnia 2004.12.08 /zał. nr 1/

2. Bank stosuje anatocyzm – liczy odsetki od niespłaconego kapitału i od naliczonych wcześniej bieżących odsetek bankowych.

Ta praktyka banku jest niezgodna z przepisem **art. 482 § 1 k.c.**, który brzmi: „Od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy.”

Incydentalna ustawowa zgoda na zastosowanie anatocyzmu była w 1990 r., na podstawie ustawy z dnia 28.12.1989 r., art. 2 ust. 1 – taki jest wyrok **Sądu Najwyższego z dnia 07.04.1994 r. III CZP 34/94** .

Wynikający z kodeksu cywilnego zakaz stosowania anatocyzmu został potwierdzony również wyrokami Sądu Najwyższego.

• **Postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 05.10.1994 III CZP 128/94.**

Postanowienie dotyczyło możliwości naliczania odsetek od odsetek ustawowych w sytuacji, gdy firma ubezpieczeniowa spóźniła się z wypłatą odszkodowania dla wdowy po mężu, który uległ śmiertelnemu wypadkowi. Ministerstwo Budownictwa na podstawie tego postanowienia uzasadnia możliwość naliczania przez bank odsetek od bieżących odsetek, zarówno gdy chodzi o odsetki bankowe jak i przejściowo wykupione przez budżet.

Z uzasadnienia postanowienia :

„Treść normatywna art. 482 k.c. nie daje podstaw do różnicowania 'zaległych odsetek' ze względu np., na tytuł prawny ich naliczania”

* **Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 01.10.1998 r. I CKN 782/97.**

„Pojęcie „zaległych odsetek”, w rozumieniu art. 482 § 1 k.c., obejmuje zarówno odsetki kapitałowe, jak i odsetki za opóźnienie”

Bank traktuje kredyt mieszkaniowy jak pożyczkę i stosując anatocyzm, powołuje się na przepis art. 482 par.1. O tym, że przedmiotowe kredyty nie są pożyczkami w rozumieniu Prawa bankowego świadczy treść umów kredytowych / cel na jaki środki pieniężne zostają przeznaczone/, i tytuły aktów normatywnych , które mają do nich zastosowanie.

Niekwestionowany przepis **art. 33 ust.1 Prawa bankowego z dnia 31.01.1989 r** brzmi: *„33.1. Bank pobiera od wykorzystanego kredytu oprocentowanie według stawki zmiennej lub stałej ,stosownie do postanowień umowy kredytowej.”* **Nie ma żadnego uzasadnienia twierdzenie, że wykorzystany kredyt to odsetki bankowe.**

Prawo bankowe rozróżnia pojęcie pożyczki i kredytu. Podstawowa różnica polega na tym, że w wypadku kredytu musi być określony i osiągnięty cel, na jaki środki pieniężne zostaną przeznaczone - ma to odzwierciedlenie w treści umowy. W wypadku pożyczki nie obowiązuje przepis art. 33 Prawa bankowego z 31.01.1989 r. i na tej podstawie, bank traktując kredyt jak pożyczkę nalicza odsetki od odsetek, co zapewnia mu krociowy zysk.

Bank stosuje anatocyzm również w stosunku do kredytów objętych przejściowym wykupieniem odsetek ze środków budżetu państwa. Odsetki przejściowo wykupione naliczane są od kapitału i od odsetek skapitalizowanych. Powoduje to angażowanie ze strony budżetu znacznych kwot, które w konsekwencji obciążają kredytobiorcę. Kolejne Ministerstwa odpowiedzialne za rozliczenia banku a zarazem reprezentujące Skarb Państwa twierdziły, wbrew przepisom Prawa bankowego i treści umowy kredytowej, że kredyty mieszkaniowe to pożyczki. Takie stanowisko zapewnia bankowi wielokrotne zyski.

Na marginesie pragniemy dodać, że procent składany nie jest stosowany przy naliczaniu odsetek od udzielanych obecnie hipotecznych kredytów mieszkaniowych.

3. Bank nie wykonuje przepisu art. 121 ust. 3 Prawa bankowego z 1989 r. w stosunku do umów zawartych do dnia 31.12.1989r.

Przepis ten został zmieniony ustawą o uporządkowaniu stosunków kredytowych i obowiązuje w brzmieniu nadanym mu w art.5 ust.1 tej ustawy. Jego moc obowiązuje również po uchwaleniu Prawa bankowego w 1997 r. /art.193 Pb z 29.08.1997 r/. Bank twierdzi, że nie wykonywał tego przepisu, ponieważ nie było stosownego rozporządzenia. Rozporządzenia nie było, bo taka była wola ustawodawcy. Tego typu rozliczenia mogą następować i następowały na podstawie umów. Trudno przyjąć, że bank państwowy nie mógł uzgodnić z odpowiednim ministerstwem tej kwestii, tym bardziej, że jak donosiła prasa /w pewnym okresie/ wiceminister finansów był przewodniczącym rady nadzorczej banku..

Przepis art.121 ust. 3 Prawa bankowego brzmi :
„Rada Ministrów zapewni pokrycie różnic wynikających z ulgowego oprocentowania i umorzenia kredytów określonych w ust. 2, udzielonych do dnia 31 grudnia 1989r.”

Treść przepisu wyraża i utrzymuje wolę ustawodawcy, /również po nowelizacji Prawa bankowego w 1997 r./, w sposób jednoznaczny. Ustawodawca nie daje delegacji do wydania jakiegokolwiek aktu prawnego niższego rzędu – akt taki, nawet gdyby był wydany, z mocy prawa byłby nieważny, również ze względu na zasady określone w Konstytucji RP .

Nie ma ustawowej zgody na zaniechanie pokrywania różnic odsetek, o których mowa w powyższym przepisie; nabyte na mocy tego przepisu prawo, chronione jest Konstytucją. Na temat ingerencji Państwa w sprawy majątkowe spółdzielni mieszkaniowych wyrokował kilkakrotnie Trybunał Konstytucyjny; między innymi zagadnienia tego dotyczył:

*** Wyrok Trybunału Konstytucyjnego sygn. K. 5/01 z dnia 29. 05. 2001 r.**

Z uzasadnienia wyroku:

„.....Założenie, że uzyskane zgodnie z prawem świadczenia ze strony Państwa mogą usprawiedliwiać wprowadzone w terminie późniejszym roszczenia i ograniczenia wobec majątku osób prywatnych, jest nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności. W stosunkach majątkowych z podmiotami prywatnymi Państwo nie może korzystać ze szczególnych przywilejów i przedstawiać jako uzasadnienie swojej ingerencji świadczeń finansowych, których zwrotu wcześniej się skutecznie zrzekło. Stanowiłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady równej ochrony własności i innych praw majątkowych.”

Opisane w pkt. 1-3 praktyki Banku powodują lawinowy wzrost odsetek. Te praktyki Bank stosuje wobec spółdzielni spłacających kredyty tzw. „starego portfela”. Kredyty te spłaca ok.130 tyś. rodzin, z których większość spłaca zadłużenie kredytowe według tzw. „formuły normatywnej” /objęte przejściowym wykupieniem odsetek ze środków budżetowych/.

Skutki opisanych praktyk banku w skali kraju najlepiej zobrazują liczby. Według informacji zamieszczonej na stronach internetowych NIK /zał. nr 2/, w okresie 1996 r. - I półrocze 2000 r., z budżetu państwa Bank PKO BP SA otrzymał **4.300 mln** zł. W tym okresie zadłużenie kredytobiorców ogółem zmalało (z 6.333 mln zł do 4.438,3 mln zł.), tj. zmniejszyło się jedynie o **1.892,7 mln** zł.

Według informacji Ministerstwa Transportu i Budownictwa /zał. nr 3/ zadłużenie kredytobiorców w polskich spółdzielniach na koniec 2005 r. wyniosło razem:

10.068,2 mln zł., w tym:

kapitał: **973,6 mln** zł.

odsetki skapitalizowane: **1.677,9 mln** zł. /172%/,

a odsetki przejściowo wykupione przez budżet

obciążające członków spółdzielni: 7.416,7 mln zł /762 %/ !

Ponadto Ministerstwo podaje, że w okresie od 1996 – 2005 r. na podstawie ustawy o pomocy państwa przekazano z budżetu do Banku: **8.134.753 tys.** zł.

Wydaje się, że Ministerstwo nie dysponuje danymi o kwocie udzielonych przez bank kredytów, podaje kwotę umorzeń w latach 1990 – 1993, która wynosiła 1.174 mln zł. Obowiązujące w tym czasie przepisy przewidywały umorzenia w wys. 30% wartości kredytu przy ostatecznym rozliczeniu inwestycji, na tej podstawie można przyjąć, że bank udzielił kredytów na kwotę ok. **4.000 mln. zł.**

Niezależnie od ustawy o pomocy państwa obowiązuje ustawa z dnia 29 listopada 2000 r. o **objęciu poręczeniami Skarbu Państwa spłaty niektórych kredytów mieszkaniowych** /Dz.U. nr 122 poz. 1310/.

Jest to kolejna ustawa zapewniająca bankowi środki z budżetu do 90 % żądanych kwot, tym razem w formie poręczeń Skarbu Państwa. Przepisy tej ustawy mają zastosowanie, gdy kredytobiorca z jakiegoś powodu nie spłaca rat wymaganych przez bank np. kwestionuje wysokość odsetek. Wówczas bank występuje o poręczenie np. 90 % kapitału /!/, i kolejno 90% odsetek bankowych. Otrzymane kwoty - odpłatnie, na zlecenie Skarbu Państwa, w drodze egzekucji ściągane są od kredytobiorcy. Pozostające do spłaty odsetki /kapitał został w 90 % spłacony/ traktowane są jak kapitał, od którego naliczane są kolejne odsetki.

Jak wynika z pisma Ministra Finansów /zał. nr 4/, z tytułu poręczeń, w latach 2002 – 2005 bank otrzymał **13.440.939,57 zł.**, a potencjalna kwota zobowiązań wynosi jeszcze **3.496.955.674,16 zł.**

Ministerstwa nie dysponują danymi, ile kredytu bank udzielił i ile spłacili kredytobiorcy. Kwot objętych przejściowym wykupieniem odsetek i poręczonych przez Ministerstwo Finansów, naliczonych z naruszeniem prawa, Bank może dochodzić i dochodzi na podstawie bankowych tytułów egzekucyjnych, bez pisemnego oświadczenia kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji.

Reasumując:

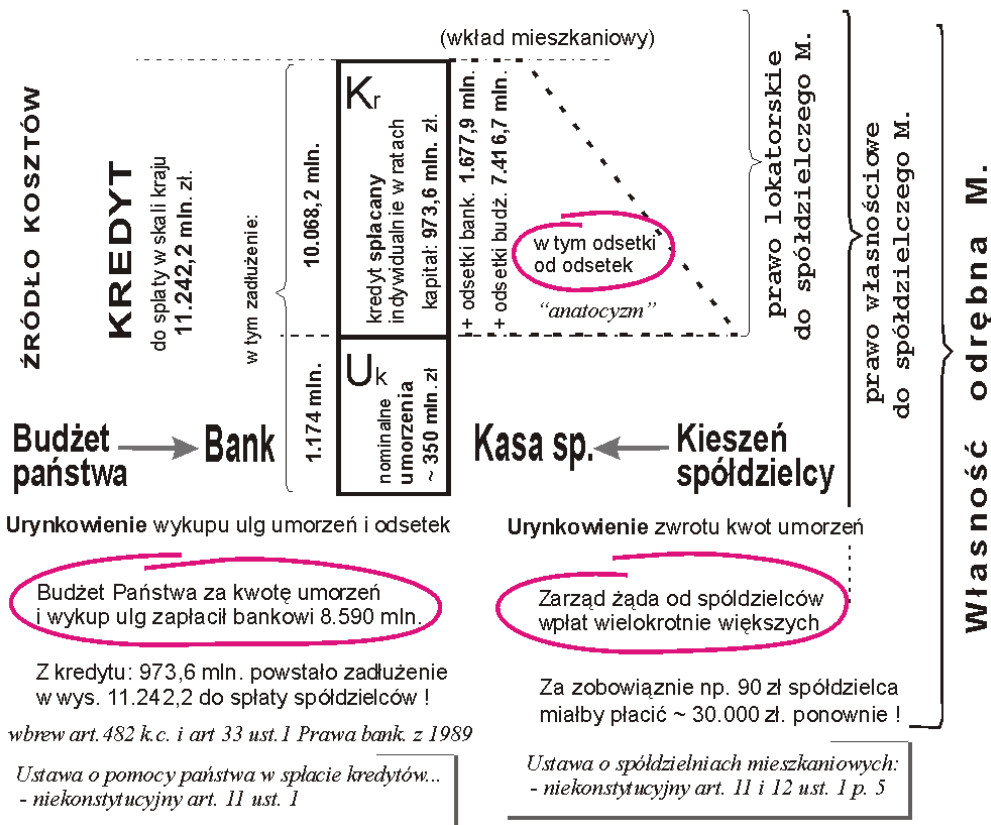
członkowie spółdzielni mieszkaniowych ponoszą negatywne skutki polityki kolejnych Rządów wobec Banku PKO BP S.A i spłacają przypisane im zadłużenia.

Obraz nadużyć pokazuje prosty poniższy schemat, wyrażający skalę kwot kredytów w stosunku do generowanego przez banki narzędziem Budżetu zadłużenia do spłaty

**SKUTKI “URYNKOWIANIA” SPŁAT KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH
W SPÓŁDZIELNIACH - DANE ZA OKRES 1990 - 2005 r.**

Od 1989 r. - trzy razy łamane prawo ?

(skala kwot kredytów i pozostającego zadłużenia do spłaty)



III. Propozycje naprawy problemu zadłużenia kredytowego spółdzielni mieszkaniowych.

Kredyty mieszkaniowe spłaca w Polsce ok.130 tys. rodzin. Na podstawie informacji Ministerstwa Budownictwa i Ministerstwa Finansów należy uznać, że środki przeznaczone z budżetu na dofinansowanie banków /umorzenia kredytu przy rozliczeniu inwestycji; wykup odsetek; przejściowy wykup odsetek/ znacznie przekroczyły kwoty udzielonych kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Gdyby naliczanie odsetek odbywało się zgodnie z postanowieniami umów i przepisami Prawa bankowego, w tym z respektowaniem przepisu o pokryciu przez Radę Ministrów różnicy odsetek dla kredytów zaciągniętych przed dniem 31.12.1989 r. /art. 5 ustawy o uporządkowaniu stosunków kredytowych/ - problem zadłużenia kredytowego już by nie istniał lub zadłużenia byłyby niewielkie.

Rozwiązaniem istniejącego problemu mogłaby być niezwłoczna nowelizacja ustawy o pomocy państwa ... z dnia 30 listopada 1995 r., na podstawie której istniejące zadłużenia odpowiadające niespłaconej części kosztów budowy sfinansowanej kredytem, zostałyby przeniesione z banku PKO BP S.A. do Banku Gospodarstwa Krajowego. Pozostałe zadłużenie, które było wynikiem praktyk banku opisanym w cz. II zostałyby wobec kredytobiorców umorzone. Według obecnie obowiązujących przepisów ustalany „odgórnie” normatyw jest taki sam dla kredytów pokrywających koszty inwestycji w 100% jak i w 50% - nie jest to z pewnością odzwierciedleniem zasad sprawiedliwości społecznej, ani gospodarki rynkowej. Koszty budowy sfinansowane kredytem powinny ustalić spółdzielnie na podstawie dokumentów, przechowywanych zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości (te same dokumenty powinien mieć bank).

Według informacji Ministerstwa Transportu i Budownictwa pozostający do spłaty na koniec 2005 r kapitał, to **973,6 mln zł**, natomiast **232.9 mln zł.** to wg rozdziału 70017 sprawozdawczości budżetowej wydatki w 2005 r. na wykup odsetek od kredytów mieszkaniowych.

Spłata zadłużenia do budżetu następowałaby w postaci:

1. Raty kapitałowo - odsetkowej ustalonej jako iloraz zadłużenia i umownego okresu spłaty z zachowaniem preferencyjnego oprocentowania kredytów jako prawa nabytego w dniu zawarcia umowy kredytowej.

Przepis ten potwierdzi wielokrotnie deklarowaną przez parlament wolę przestrzegania prawa, czego nie można odmówić prawom nabytym, na podstawie zawartych umów kredytowych. Liczba kredytobiorców, którzy korzystaliby z tego przepisu byłaby niewielka. Do zmiany formuły spłaty mogłyby zachęcić propozycje poniższych przepisów. Przepis złagodziłby negatywne skutki wprowadzenia niekonstytucyjnego i pozostającego do dzisiaj w obrocie prawnym art. 11 ust.1 ustawy z 30 listopada 1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ...

2. Ryczałtu odniesionego do kosztów budowy mieszkań sfinansowanych kredytem; z ograniczeniem pozostałego okresu spłaty do 10 lat, licząc od dnia wejście ustawy w życie. W rozliczeniu należałoby uwzględnić wniesioną spłatę kredytu. Wartość raty ustalana byłaby na podstawie zadłużenia na koniec roku poprzedniego. Miesięczna (kwartalna) wartość raty byłaby stała /w ciągu roku/ i nie mogłaby przekraczać 1/12 rocznego obciążenia mieszkań kredytem , uwzględniając dotychczasowy i pozostający do 10 lat okres spłaty.

Przepis ten dotyczyłby przede wszystkim kredytów, których okres spłaty rozpoczął się po roku 1992 i przewidywał spłatę wg normatywu lub uzależnioną od dochodu rodziny. Kredyty udzielone po 1998r. nie były wprawdzie objęte znaczną bezzwrotną pomocą państwa, lecz koszty inwestycji z tego okresu były wysokie, na co znaczny wpływ miały odsetki bankowe. Ograniczenie spłaty do 10 lat zrekompensowałoby w

pewnym stopniu koszty transformacji państwa, na które członkowie spółdzielni nie mieli wpływu.

3. Kredyty spłacane od co najmniej 15 lat / licząc od dnia wejścia ustawy w życie /wg zasady określonej w ustawach (1%, 2%, od dochodu, normatyw, iloraz) należałoby uznać jako spłacone.

kredyty spłacane w tym okresie dotyczą inwestycji realizowanych na początku lat 90, z gwarantowanym bezzwrotnym udziałem środków państwowych (zobowiązanie państwa do pokrycia różnicy odsetek, umorzenia kredytów) oraz znacznym obciążeniem kredytobiorców, spowodowanym budową mieszkań w okresie hiperinflacji (wysokie koszty budowy i odsetek bankowych). Miało to wpływ na spłatę kredytu uzależnioną od wartości mieszkań (1%, 2% ich wartości). Koszt 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania budowanego w tym okresie (1989 – 1993) wynosił tyle, co całe zadłużenie kredytowe mieszkania budowanego ok. roku 1980. Przepis ten uwzględniłby kredytobiorców, którzy spłacali kredyty na podstawie obowiązujących przepisów dłużej niż 10 lat.

4. Członek spółdzielni mógłby również spłacić pozostającą część zadłużenia jednorazowo (na zasadach określonych w art.11 ust.6 ustawy o pomocy państwa...), lub w ratach uzgodnionych ze spółdzielnią w okresie krótszym, niż 10 lat.

Biorąc pod uwagę, że zadłużenie odniesione jest do kosztów budowy sfinansowanych kredytem, kredytobiorcy z pewnością byłiby zainteresowani szybszą spłatą kredytu

Proponowane rozwiązania nie spowodują obciążenia budżetu; przyniosą oszczędności kilkuset milionów zł. rocznie; nie są też sprzeczne z zasadami gospodarki rynkowej. Bank, jako strona umowy kredytowej – co wynika z danych Ministerstwa Transportu i Budownictwa oraz Ministerstwa Finansów – otrzymał z budżetu (nie licząc spłat osobno dokonanych przez kredytobiorców) w ramach rekompensaty skutków transformacji ustrojowej, bezzwrotne środki znacznie przewyższające kwoty udzielonych kredytów.

Nie ma żadnego uzasadnienia odnośnie zasad gospodarki rynkowej „ – tylko w stosunku do członków spółdzielni, słabszej strony umowy kredytowej. **„Wszyscy wobec prawa są równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne”. (art. 32 ust.1 Konstytucji).**

Wybór formy spłaty zadłużenia zależałby od członka spółdzielni.

Nie ulega wątpliwości, że wielu kredytobiorców znacznym wysiłkiem dokonało już spłat kredytów – był to ich wybór. Z pewnością pozwalały im na to warunki finansowe a determinowały wielokrotne niekorzystne zmiany przepisów. Nie mogą to jednak być argumenty za odrzuceniem propozycji spłaty kredytów według proponowanych zmian, które są zgodne z zasadami ustawy zasadniczej .

W ustawie o pomocy państwa pozostałyby dotychczasowe przepisy odnośnie możliwości zawieszenia spłaty kredytu na kolejne lata.

Należy wziąć pod uwagę, że wiele osób korzystających z ustawowej możliwości zawieszenia spłaty kredytu, w najbliższym czasie utraci te możliwości, co spowoduje nieuchronny wzrost zadłużenia członków w spółdzielniach. Uzasadniona więc będzie aktualizacja przepisów odnośnie możliwości dalszego zawieszenia spłat.

Proponowane zmiany nawiązują do przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które dotyczą przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych. Obowiązujące w tym zakresie przepisy nakładają „zobowiązanie członka spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego” /art.10 ust.1 pkt.1/ tj. kosztów budowy, w tym odpowiedniej części zobowiązania kredytowego. Koszt budowy odpowiada zawsze poziomowi cen z okresu realizacji zadania inwestycyjnego. Intencja ustawodawcy zawarta w cytowanym przepisie jest jednoznaczna. Członek spółdzielni ma spłacić wkład mieszkaniowy lub budowlany o wartości kosztów budowy, a więc kwotę nominalną. Nie ma żadnego uzasadnienia, aby przepisy ustawy o pomocy

państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, w sposób tak znaczący odbiegały od uregulowań zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Podobne rozwiązanie przewiduje również senatorski projekt zmiany art.10a ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, w którym okres spłaty wg normatywu lud dochodu rodziny zostałby skrócony do 10 lat. Projekt ten uzyskał poparcie Rządu i przychylnie opinie w trakcie debaty sejmowej

Nie ma uzasadnienia, aby pominąć spłaty dokonywane przez kredytobiorców przez co najmniej 15 lat, w formułach innych niż normatyw i metoda dochodowa, lecz przewidzianych prawem /1%, 2% , ilorazowa/ tym bardziej, że nie angażowały one środków z budżetu państwa w formie przejściowego wykupienia odsetek.

Na marginesie należy dodać (temat ten był poruszany w trakcie debaty sejmowej), że kwoty przypadające na jedno mieszkanie, które zostały umorzone przy rozliczeniu inwestycji realizowanych w latach 1998 – 1992 i przekazane bankowi, to nie kilkadziesiąt złotych, lecz kilka tysięcy zł (po denominacji).

Proponowane zmiany ustawy o pomocy państwa ..., wymagają oczywiście ujęcia w formie przepisów ustawowych.

Wprowadzenie powyższych przepisów nie obciąża budżetu państwa - przeciwnie zapewni wpływy z tytułu spłaconych kredytów, oraz zmniejszy wydatki budżetu z tytułu wykupu i przejściowego wykupu odsetek - dokonywane na rzecz banku, a także wyjdzie naprzeciw długo oczekiwanym przez członków spółdzielni możliwościom dokonania przekształceń własnościowych. Umożliwi spółdzielniom, w których pozostał problem zadłużenia kredytowego, zracjonalizowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. **Przywróci zaufanie** znacznej części obywateli do Państwa szanującego własność prywatną i prawa nabyte, a także zostanie zrealizowany konstytucyjny obowiązek Państwa wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Kredyty mieszkaniowe „starego portfela”, to kredyty preferencyjne i takie było przeświadczenie kredytobiorców, którzy zdecydowali się na ich zaciągnięcie.

Polityka Państwa wobec banków, nie może usprawiedliwiać dowolnej interpretacji prawa i obciążania jej skutkami członków spółdzielni mieszkaniowych i ich rodzin.

IV. Konstytucyjna ochrona praw członków spółdzielni mieszkaniowych.

Oceny wymaga zwłaszcza to, w jakim zakresie własność przysługująca spółdzielni mieszkaniowej – jej członkom, objęta jest ochroną przewidzianą w konstytucji. Odpowiedź można znaleźć bezpośrednio w treści ustawy zasadniczej, popartej wyrokami Trybunału Konstytucyjnego.

- **Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29. 05. 2001 r. sygn. K. 5/01:**

Z uzasadnienia wyroku :

„... przyjęć należy, że działalność spółdzielni, będących zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 1 prawa spółdzielczego „dobrowolnymi zrzeszeniami nieograniczonej liczby osób” nie jest wyłączona spod gwarancji, które ustanawia wymieniony przepis Konstytucji (art. 58). Po drugie, art.12 Konstytucji, proklamujący jedną z zasad ustrojowych RP, obejmuje swoim zakresem wolność tworzenia i działania nie tylko organizacji odpowiadających swym charakterem wymienionym w tym przepisie typom, czyli związków zawodowych (...), ale także - „innych dobrowolnych zrzeszeń”. To ostatnie określenie jest tak szerokie, że obejmuje swym zakresem również spółdzielnie. Po trzecie, zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji władze publiczne mają obowiązek prowadzenia polityki zmierzającej do uzyskania własnego mieszkania.(...) Oznacza to, że spółdzielnie mieszkaniowe, których celem jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, posiadają wynikający z konstytucji szczególny

status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań państwa wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji.

Wskazane wyżej przepisy konstytucji prowadzą do wniosku, że tworzenie i działalność spółdzielni, a w szczególności spółdzielni mieszkaniowych są objęte ochroną przewidzianą w art. 75 ust. 2 i art. 76 Konstytucji. Rozważania te prowadzą do jednoznacznego wniosku, że spółdzielnie mieszkaniowe są podmiotami prawnymi, których własność podlega ochronie przewidzianej w art. 64 i art. 21 konstytucji. (...) Oznacza to, że każda ingerencja ustawodawcy w to prawo podlega ocenie z punktu widzenia art. 31 ust. 3 Konstytucji oraz innych norm i wartości konstytucyjnych."

W dalszej części uzasadnienia wyroku dotyczącym prawa własności majątku spółdzielni Trybunał Konstytucyjny uznał:

„(...) Majątek spółdzielni jest przecież zgodnie z deklaracją zawartą w (skądinąd zbędnym) art. 3 prawa spółdzielczego prywatną własnością osób będących jej członkami, nie można go traktować tak jak majątku Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych (...) nie ulega wątpliwości, że iż znaczna część budynków, stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych powstała dzięki bezzwrotnej pomocy finansowej i materialnej państwa. (...) Założenie, że uzyskane zgodnie z prawem świadczenia ze strony Państwa mogą usprawiedliwić wprowadzone w terminie późniejszym rozszczenia i ograniczenia wobec majątku osób prywatnych, jest nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności. W stosunkach majątkowych z podmiotami prywatnymi Państwo nie może korzystać ze szczególnych przywilejów i przedstawiać jako uzasadnienie swojej ingerencji świadczeń finansowych, których zwrotu wcześniej się skutecznie zrzekło. Stanowiłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady równej ochrony własności i innych praw majątkowych.”

Bank i odpowiedzialne ministerstwa nie wykonują przepisu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 28.12.1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych, ponieważ budżet nie pokrywa różnicy odsetek wynikających z preferencyjnego oprocentowania kredytów mieszkaniowych zaciągniętych do dnia 31.12.1989 r.

Tworzone przez bank czy ministerstwa zasady, dotyczące sposobu rozliczania kredytów mieszkaniowych, tym odsetek - w sposób odbiegający od ustalonych w ustawach, nie mają charakteru blankietowego; regulacje takie naruszają zasadę konstytucyjnej ochrony praw i wolności .

Zdaniem Banku i obecnie Ministerstwa Budownictwa, które jest odpowiedzialne za rozliczenia starych kredytów mieszkaniowych z budżetem, bank może - bez zgody kredytobiorcy, naliczać bieżące odsetki od odsetek jednostronnie ustaloną stopą procentową. Inaczej, ustawowo kwestie te reguluje art. 33 ust. 1 Prawa bankowego z 1989 r. i art. 482 p. 1 kc.

• Wyroki Trybunału Konstytucyjnego z dnia 24 marca 1998 r. sygn. K. 40/97 i z 9 listopada 1999 r. sygn. K. 28/98

„ Powiązanie unormowań art. 87 i art. 92 Konstytucji z ogólnymi konsekwencjami zasady demokratycznego państwa prawnego (art. 2 Konstytucji) prowadzą do wniosku, że nie może obecnie w systemie prawa powszechnie obowiązującego pojawić się żadna regulacja podustawowa, która nie znajduje bezpośrednio oparcia w ustawie i która nie służy jej wykonaniu, stosownie do modelu określonego w art. 92 ust. 1 W tym sensie wyłączność ustawy nabrała pełnego charakteru, bo nie ma takich materii, w których mogłoby być stanowione regulacje podustawowe (o charakterze powszechnie obowiązującym), bez uprzedniego ustawowego unormowania tych materii.”

Kredyty mieszkaniowe zaciągane przez spółdzielnie mieszkaniowe do dnia 31. grudnia 1989 r. były preferencyjne. Członkowie spółdzielni, z takim właśnie przeświadczeniem, angażowali znaczne środki w budowę swych mieszkań (szczególnie w okresie inflacji i hiperinflacji). Zadaniem wynikającym z art. 75 i 76 Konstytucji dla organów władzy,

jest obowiązek tworzenia takich rozwiązań prawnych, aby osoby fizyczne angażując własny majątek, mogły zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe, bez obawy utraty praw do swojej własności (jest to realne przy znacznych obciążeniach zadłużeniem kredytowym i wygórowaną obecnie spłatą wg tzw. normatywu), zwłaszcza gdy dokonuje się to w ramach rażąco sprzecznych z systemem prawnym RP i ratyfikowanym międzynarodowym prawem. Członkowie spółdzielni decydując się na spłatę kredytów wg umownie i prawnie określonych zasad, byli przeświadczeni, że warunki te będą dotrzymane.

Obowiązujące przepisy dla umów kredytowych zawartych do dnia 31.12.1989 r. gwarantują zachowanie preferencyjnego oprocentowania /art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z 28.12.1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych/.

Wypowiedź Trybunału Konstytucyjnego :

• **Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 grudnia 2002 r. syg. K. 33/02**
„ Konieczność respektowania zasady ochrony zaufania do państwa, obejmując zakaz tworzenia prawa wprowadzającego pozorne instytucje prawne, wymaga usunięcia przeszkód prawnych uniemożliwiających realizację tego prawa. Regulacje prawne powinny zapewniać jednostce nie tylko bezpieczeństwo prawne, ale w pełni zakładać przewidywalność co do tego, w jakim stopniu ich realizacja może wpływać na ukształtowanie pozycji prawnej jednostki w poszczególnych sytuacjach prawnych.”

Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie orzekał, że „ **Zasada bezpieczeństwa i pewności prawa w dziedzinie prawodawczej działalności państwa stwarza obowiązek przyznawania praw z jednoczesnym ustanawianiem gwarancji realizacji tych praw.**”

*Opracowanie: Zespół spółdzielców z różnych miast
w imieniu środowisk spółdzielczych w kraju.*

Za Zespół:

Nazwisko usunięte

*Do wiadomości:
Prof. Adam Biela – Przewodniczący
Ogólnopolskiego Forum Stowarzyszeń Uwłaszczeniowych*