

Uchwała podjęta w składzie: przewodniczący – sędzia SN Marek Sychowicz, sędziowie SN – Stanisław Dąbrowski i Czesława Żuławska (spr.)

### **Splata kredytu bankowego na cele mieszkaniowe.**

Art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 28 grudnia 1989r o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz. U. nr 74, poz. 440)

**Członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spłaca kredyt bankowy na cele mieszkaniowe na warunkach obowiązujących w chwili zawarcia bankowej umowy kredytowej przez spółdzielnię, z uwzględnieniem zasad korzystania z pomocy w spłacie, przewidzianych w przepisach wykonawczych do art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 28 grudnia 1989r o uporządkowaniu stosunków kredytowych.**

#### Uzasadnienie

Umowa między powódką a bankiem o kredytowanie określonego zadania inwestycyjnego była zawarta dnia 21 grudnia 1987r i poddała stosunek prawny między stronami obowiązującym wówczas przepisom, tj. Prawu bankowemu z 26 lutego 1982r i wydanemu na jego podstawie wykonawczemu rozporządzeniu Rady Ministrów z 30 grudnia 1982r w sprawie zasady udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 1983r nr 1, poz. 4 i nr 54, poz. 241 ora z 1984r nr 2, poz. 6), które regulowało m.in. zasady spłacania kredytu (§ 4 – 16).

Ani wprowadzone w życie od dnia 1 stycznia 1988r rozporządzenie RM z dnia 23 lipca 1987r, ani późniejsze rozporządzenie RM z dnia 30 grudnia 1988r w sprawie ogólnych zasad udzielania kredytu bankowego na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 1989r nr 1, poz. 1), które wprowadziło zasadnicze zmiany do systemu finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, a zatem i sposobu spłacania kredytów, nie zawierały przepisów dokonujących zmian we wcześniej zawartych umowach w przedmiocie obowiązków stron.

Podkreślić tu należy, że aktem wykonawczym w ogóle nie można było dokonać takich zmian, przekraczałoby to bowiem delegację ustawową art. 25 Prawa bankowego, która obejmuje jedynie określenie ogólnych zasad udzielania przez banki kredytów, dalej idące zatem unormowanie musiałyby się spotkać z odmową jego zastosowania przez sąd, ten bowiem jest wiązany ustawami i aktami wykonawczymi wydanymi zgodnie z delegacją ustawową. W tym też kontekście zwraca uwagę fakt, że § 21 rozporządzenia z dnia 30 grudnia 1988r stanowi wyraźnie, iż znajduje ono zastosowanie do umów kredytowych, zawieranych po jego wejściu w życie (31 stycznia 1989r).

Dopiero ustawa z dnia 28 grudnia 1989r o uporządkowaniu stosunków kredytowych, mająca charakter szczególny, bo wydana w związku z zasadniczą zmianą systemu gospodarczego i ustroju państwa, dokonała ingerencji w treść umów kredytowych, a to przez uchylenie postanowień tych umów ustalających oprocentowanie kredytów według stawek stałych i preferencyjnych (art. 1 ust. 1 pkt. 2) z równoczesnym wyraźnym zastrzeżeniem (ust. 2), że w pozostałym zakresie umowy te pozostają bez zmiany.

Co prawda, ustawa ta równocześnie pozostawiała 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”) warunków umowy zmienić (art. 1 ust. 2 i 3), **jednakże z oczywistych powodów dokonanie takiej zmiany uzależnione być musiało od zgody wszystkich spółdzielców, spłacających kredyt**, zaś zgoda taka w niniejszej sprawie nie została udzielona.

Obraz zmian byłby niepełny, gdyby pominąć szczególną modyfikację warunków płatności odsetek, modyfikacja ta jednakże została uzależniona od woli kredytobiorcy. Zgodnie mianowicie z art. 2 cyt. ustawy należne oprocentowanie (za 1990r – ale z możliwością rozciągnięcia modyfikacji do końca 1994r) podlegało spłacie tylko w 40%, pozostała część była zaś dopisywana do zadłużenia – jednakże na żądanie kredytobiorcy spłata mogła objąć wyższy procent należności (a zatem zwiększenie zadłużenia mogło mieć mniejsze rozmiary).

Poważne konsekwencje społeczne i ekonomiczne wprowadzenia przez omawianą ustawę (art. 1 ust. 3) zmiennych stawek oprocentowania w czasie, kiedy stawki te osiągały poziom bardzo wysoki, wywołały konieczność podjęcia dalszych kroków. I tak:

- rozporządzeniem RM z dnia 5 kwietnia 1989r w sprawie zmiany przepisów wykonawczych dotyczących zasad i oprocentowania kredytów na cele budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. nr 22, poz. 118), wydanym na podstawie Prawa bankowego z dnia 31 stycznia 1989r, ustalono określone zróżnicowane co do wielkości stawki oprocentowania kredytów, stanowiące zarazem (§ 2), że stawki ustalone w dotychczasowych przepisach wykonawczych do Prawa bankowego z 1982r „zastępuje się stawkami określonymi w przepisach niniejszego rozporządzenia”. W tym stanie rzeczy żadne inne postanowienie wcześniejszych umów, zawartych pod rządem wcześniejszych przepisów, nie zostało przez normodawcę dotknięte zmianami.

W dalszym rozwoju wypadków, wobec narastania bardzo znacznych obciążeń kredytobiorców – spółdzielni mieszkaniowych, a konsekwencji – ich członków, wydane zostało na podstawie cyt. ustawy z dnia 28 grudnia 1989r rozporządzenie RM z dnia 8 lutego 1990r w sprawie zakresu, zasad i trybu udzielania kredytobiorcom pomocy ze środków budżetowych w spłacie części należnego bankom oprocentowania od kredytów udzielonych od dnia 31 grudnia 1989r (Dz.U. nr 11, poz. 69) oraz rozporządzenie RM z dnia 9 kwietnia 1990r w sprawie zakresu, zasad i trybu udzielania kredytobiorcom pomocy ze środków budżetowych w 1990r w spłacie części należnego bankom oprocentowania od kredytów udzielonych po dniu 31 grudnia 1989r (Dz. U. nr 27, poz. 154). Te akty wykonawcze przewidywały spłacanie ze środków budżetu centralnego 32% należnego bankom oprocentowania kredytów.

Rozporządzenia powyższe utraciły moc na podstawie § 4 ust. 1 rozporządzenia RM z dnia 21 maja 1991r w sprawie zakresu, zasad i trybu udzielania kredytobiorcom pomocy ze środków budżetowych w 1991r w spłacie części należnego bankom oprocentowania od kredytów (Dz. U. nr 50, poz. 217).

W 1991r pomocy państwa dla spółdzielców w spółdzielniach mieszkaniowych nadany został inny kształt. Od dnia 1 stycznia 1991r obowiązywało rozporządzenie RM z dnia 25 maja 1991r w sprawie zasad i trybu wykupienia należności banków z tytułu skapitalizowania w 1991r odsetek kredytów mieszkaniowych (Dz. U. nr 28, poz. 118) dotyczące odsetek od kredytów zaciągniętych do dnia 21 grudnia 1990r, które wprowadziło zasady wykupywania ze środków budżetowych odsetek od kredytów mieszkaniowych, w podstawowych działach gospodarki narodowej oraz z poziomem miesięcznych dochodów gospodarstwa domowego kredytobiorcy (członka spółdzielni). Skapitalizowane odsetki od kredytów na inwestycje, których realizacja została zakończona (jak miało to miejsce w niniejszym przypadku), podlegały wykupieniu w 100%. (§ 3 pkt. 1). Te zatem akty prawne regulowały kwestię oprocentowania kredytów mieszkaniowych i pomocy w ich spłacie.

**Pozostałe natomiast spłaty zaciągniętych kredytów mieszkaniowych na podstawie wcześniej zawartych umów nie zostały dotknięte zmianami – w szczególności dotyczy to poziomu umorzenia kredytu. Wynika to wyraźnie z art. 5 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 28 grudnia 1989r o uporządkowaniu stosunków kredytowych, zgodnie z którym akty wykonawcze w zakresie dotyczącym umarzania (i oprocentowania) kredytów utraciły moc jedynie w odniesieniu do nowo zawieranych umów o kredyt na cele (m. in.) budownictwa mieszkaniowego.**

Wedle ustaleń sądu i materiału niniejszej sprawy powodowa spółdzielnia zawarła z bankiem w dniu 28 grudnia 1989r umowę kredytową, co do której sąd merita oceni, czy jest ona kontynuacją wcześniej zawartej przez strony umowy z dnia 21 grudnia 1987r (jak to stwierdza bank na piśmie do Sądu Wojewódzkiego z dnia 25 czerwca 1997r i co znalazło potwierdzenie w fakcie dokonania rozliczenia przedmiotowego zadania inwestycyjnego w oparciu o cyt. rozporządzenie RM z dnia 30 grudnia 1982r), czy stanowi zmianę, w ściśle określonych kwestiach, tej wcześniejszej umowy, czy też jest nową umową o kredytowanie

zadania inwestycyjnego. Jedynie w tym ostatnim przypadku byłoby uzasadnione poddanie stosunku kredytowego, powstałego w dniu 28 grudnia 1989r tym zasadom udzielania i spłacania kredytu, jakie znajdują zastosowanie od 1989r.

Rozumowanie powyższe znajduje też oparcie w ogólnych zasadach prawa międzyczasowego, na jakim zbudowane zostały przepisy wprowadzające kodeks cywilny.

**Zgodnie z art. XXVI pwkc do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie nowych przepisów, stosuje się prawo dotychczasowe. Tzw. retrospekcja, czyli poddanie istniejącego stosunku nowemu reżimowi prawnemu z dniem jego wejścia w życie (czego przykładem jest art. L pwkc) może mieć zastosowanie jedynie wówczas, gdy wyraźnie przewidziano to w odpowiednim przepisie przejściowym odnośnie (nowego) aktu (tak w orzeczeniu TK z dnia 2 marca 1993r – OTK 1993, poz. 6).**

**W żadnym z powołanych aktów normatywnych nie zawarto takiego przepisu dla warunków spłat zaciągniętych wcześniej kredytów. (...)**