



# ” Obowiązek zwrotu konsumentom kosztów ubezpieczeń pomostowych

Irena Kruczek-Sidło  
Koordynator Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

8 listopada 2022





Do czasu wpisu do księgi wieczystej hipoteki umownej, stanowiącej zabezpieczenie kredytu, banki ponoszą zwiększone ryzyko związane z brakiem dostatecznego zabezpieczenia spłaty kredytu. Konsekwencją tego stanu rzeczy było pobieranie przez banki od kredytobiorców tzw. ubezpieczenia pomostowego przez okres od momentu udzielenia finansowania do dnia ustanowienia hipoteki, tj. do dnia uprawomocnienia się wpisu w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności lub przedłożenia przez kredytobiorcę odpisu z księgi wieczystej potwierdzającego dokonaną zmianę.

Ubezpieczenie było pobierane dotychczas na dwa sposoby: poprzez opłacanie przez kredytobiorcę składki ubezpieczeniowej (w kwocie ok. 0,07% - 0,1% wartości kredytu) lub – najczęściej – poprzez zastosowanie podwyższonej marży kredytowej do momentu dostarczenia przez kredytobiorcę odpisu z księgi wieczystej potwierdzającej ustanowienie hipoteki.

TABELA 1. DANE DOTYCZĄCE KREDYTÓW UDZIELONYCH W III KWARTALE 2021 R.

Bank	wartość udzielonych kredytów	liczba udzielonych kredytów	średnia wysokość kredytu	wysokość ubezpieczenia pomostowego
PKO Bank Polski	5 000 000 000	9 097	549 632	0,09%
Santander Bank Polska	2 847 030 000	8 283	343 720	1,00%
mBank	2 673 000 000	6 451	414 354	1,50%
Bank Millennium	2 249 000 000	7 957	282 644	1,00%
BNP Paribas	1 705 000 000	4 029	423 182	1,50% <sup>1</sup>
Alior Bank	944 396 231	2 859	330 324	2,50%
Bank Pocztowy	11 663 789	46	253 561	0,09%
	15 430 090 020	38 722	średnio: 371 060	średnio: 1,10%

Źródło: opracowanie Ministerstwa Sprawiedliwości na podstawie: <https://prnews.pl/raport-prnews-pl-rynek-kredytow-hipotecyjnych-iii-kw-2021-462315> (dostęp: 24.01.2022 r.)

W ostatnich latach czas oczekiwania na wpis hipoteki do księgi wieczystej w większości sądów znacznie się wydłużył. Wynikało to zarówno ze zmian prawnych, w szczególności ze względu na ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r. poz. 1716), jak i przyczyn niezależnych od ustawodawcy, tj. epidemii COVID-19. Jak wynika ze statystyk Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, będącego sądem rozpoznającym wszystkie sprawy wieczystoksięgowe dotyczące nieruchomości na obszarze m.st. Warszawy, w 2019 roku liczba wniosków o wpis hipoteki złożonych w sądzie wynosiła 541 527, w 2020 roku – 557 069, zaś w 2021 roku – 427 477, podczas gdy jeszcze w 2018 roku było ich 249 691<sup>1</sup>. Czas oczekiwania

<sup>1</sup><https://mokotow.sr.gov.pl/hipotekaksiegi-wieczyste,m,m2,248>.



na wpis do księgi wieczystej w momencie podpisywania umowy kredytowej jest bardzo trudny do przewidzenia zarówno dla klienta, jak i dla banku. Zależy nie tylko od miejscowości, w której znajduje się nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie, ale nawet od konkretnego wydziału sądu wieczystoksięgowego, zaś różnice pomiędzy miastami bywają bardzo duże. Przykładowo w Sądzie Rejonowym w Opolu na wpis hipoteki czekało się ok. 1 miesiąca, w Białymstoku ok. 2 miesiące, podczas gdy w Warszawie czy Gdańsku mógł być to nawet rok. Dodatkowo, czasy te różniły się w zależności od tego, czy kredytobiorca finansował zakup nieruchomości na rynku wtórnym (gdzie nieruchomości miała już założoną księgę wieczystą), czy na rynku pierwotnym, co na ogół wymagało od sądu także wcześniejszego założenia księgi wieczystej dla danego lokalu. Konsekwencją tego stanu rzeczy była niepewność kredytobiorców co do okresu, w jakim będą oni musieli ponosić niezależne od nich, zwiększone koszty obsługi zaciągniętego kredytu.

Problem ten został dostrzeżony przez rząd, który skierował do Sejmu projekt zmian w ustawie z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1027 i 2320 oraz z 2022 r. poz. 872). Jak wynikało z uzasadnienia projektu, przy średniej wysokości kredytu mieszkaniowego w kwocie 371 060 zł z okresem spłaty wynoszącym 25 lat, średnia rata wynosiła 2 839,36 zł miesięcznie, zaś dodatkowa marża, związana z oczekiwaniem na wpis hipoteki, stanowiła kwotę 273,83 zł miesięcznie. Przy ośmiu miesiącach oczekiwania na wpis, łączna kwota pobierana z tego tytułu od kredytobiorcy wynosiła zatem (przy powyższych założeniach) 2 190,65 zł<sup>2</sup>.

Ministerstwo zwróciło przy tym uwagę, że w praktyce zdecydowana większość wniosków dotyczących hipotek jest przez sądy uwzględniana – wnioski oddalone w latach 2020-2021 stanowiły tylko 1,6% ze wszystkich złożonych (przy czym w statystyce zawarte były nie tylko wnioski o wpis, ale także o zmianę oraz o wykreślenie hipoteki). W związku z powyższym projekt zakładał, że po dokonaniu przez sąd wpisu hipoteki, zgodnie z wnioskiem, konsumentowi zwracane będą dodatkowe koszty, jakie poniósł on w związku z oczekiwaniem na wpis.

W ramach konsultacji publicznych zwracano uwagę, że choć cel nowelizacji wydaje się uzasadniony i słuszny, bo brak jest uzasadnienia, aby konsumenci ponosili koszty wynikające z wolnego działania wymiaru sprawiedliwości, to z drugiej strony nowelizacja prowadzi w istocie do przerzucenia tych kosztów na bank, który na czas rozpatrywania wniosków również przecież nie ma wpływu. Dodatkowo, z perspektywy ubezpieczenia pomostowego nie ma znaczenia, czy hipoteka zostanie wpisana, czy wniosek zostanie oddalony, bo samo ubezpieczenie nie tyle chroni przed oddaleniem wniosku, ale przed ryzykiem niespłacenia kredytu, zanim bank uzyska jego silne, rzeczowe zabezpieczenie, czyli przed niemożliwością uzyskania świadczenia od kredytobiorcy, gdy prowadzenie egzekucji nie jest możliwe ze względu na brak wpisanej hipoteki w księdze wieczystej. Co więcej, brak zmaterializowania się wypadku przewidzianego w umowie ubezpieczenia nie powoduje przecież, że ubezpieczyciel zwraca bankowi, czy klientowi, koszt polisy. Pomimo zgłaszanych uwag, ustawa została przegłosowana w parlamencie, bez zasadniczych zmian dotyczących jej istoty.

Omawiana nowelizacja ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami została finalnie uchwalona w dniu 5 sierpnia 2022 r., a zmiany weszły w życie w dniu 17 września 2022 r. Zgodnie z treścią nowelizacji: „w przypadku udzielenia kredytu hipotecznego, umowa

<sup>2</sup>uzasadnienie projektu ustawy:

<https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/8C8779B9DEDA5523C125887800477601/%24File/2442.pdf>



*o kredyt hipoteczny może określać dodatkowy koszt kredytu hipotecznego, związany z oczekiwaniem na wpis hipoteki do księgi wieczystej, ponoszony przez konsumenta do czasu dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej”, jednocześnie ten dodatkowy koszt, zgodnie z ustawą, podlegać będzie zwrotowi konsumentowi lub zaliczeniu na poczet spłaty kredytu hipotecznego po dokonaniu wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu hipotecznego do księgi wieczystej. Finalnie konsument nie poniesie kosztów tego zabezpieczenia.*

Warto zaznaczyć, że nowelizacja ma zastosowanie wyłącznie do kredytów hipotecznych zawieranych z konsumentami (czyli kredytów nie związanych z wykonywaną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą), a obowiązek zwrotu opłat dodatkowych dotyczyć będzie zarówno umów zawartych po wejściu w życie ustawy, jak i umów zawartych wcześniej, jeżeli do dnia wejścia w życie ustawy nie dokonano jeszcze wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie, do księgi wieczystej.



**IRENA KRUCZEK-SIDŁO**

Koordinator Systemu AMRON

e-mail: irena.kruczek-sidlo@amron.pl

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywę rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFIN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

### NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.