

Ustawa i jej uchwalenie

W dniu 13 maja 2016 r. ustawa 77/2016 o uregulowaniu długu hipotecznego (dalej „Ustawa”, *rum. darea in plata, ang. the debt discharge law*) stała się obowiązującym prawem w Rumunii.

Ustawa ta przyznaje konsumentowi przyznała prawo do przeniesienia własności nieruchomości na kredytujący bank w zamian za całkowite umorzenie pozostałego do spłaty kredytu (bez określenia waluty: CHF, EUR, RON). Bez znaczenia jest sytuacja materialna kredytobiorcy i jego zdolność do dalszej obsługi długu. Umorzenie zobowiązań dotyczy także innych osób, które na przykład przystąpiły do umowy kredytowej jako poręczyciele. Nie przewiduje się żadnych dodatkowych kosztów za przeprowadzenie tej operacji przez konsumenta.

Ustawa będzie stosowana nie tylko do kredytów udzielonych po dacie jej wejścia w życie, ale przede wszystkim do kredytów zaciągniętych wcześniej i nie spłaconych (oraz aktualnie windykowanych przez komornika). Z wpływu tej regulacji zostały wyłączone nieruchomości objęte rządowym programem „Pierwszy Dom” (*rum. Prima Casa*).

Z uprawnienia można skorzystać po łącznym spełnieniu następujących warunków:

- kredytobiorca jest konsumentem, a druga strona umowy: bankiem, niebankowym podmiotem finansowym lub nabywcą wierzytelności;
- całkowita suma kredytu nie przekracza 250.000 EURO;
- kredyt został zaciągnięty w celach mieszkaniowych, albo w innych celach, ale jest on zabezpieczony nieruchomością mieszkalną;
- kredytobiorca nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa związane z umową kredytową, której dotyczy zwrot nieruchomości.

Zgodnie z Ustawą uregulowanie kredytu hipotecznego następuje zgodnie ze specjalną procedurą. Jej pierwszym etapem jest wystąpienie konsumenta do kredytującego banku, za pośrednictwem notariusza, prawnika lub komornika, z wnioskiem o przejęcie własności nieruchomości. Jeśli bank nie dostosuje się do postanowień Ustawy kredytobiorca może zwrócić się do sądu o wydanie nakazu transferu nieruchomości i umorzenia długu.

Ustawa została przyjęta przez rumuński parlament pomimo wielu negatywnych opinii ze strony krajowego sektora bankowego, Banku Centralnego Rumunii (NBR), zastrzeżeń Komisji Europejskiej, oraz Europejskiego Banku Centralnego (ECB).

NBR szacował, że około 300.000 kredytobiorców będzie uprawnionych do zwrotu nieruchomości powiązanych z kredytami o łącznej wartości około 43 mld RON (41 mld PLN). ECB zachęcał rumuńskie władze do współpracy z KE w zakresie dostosowania Ustawy do Dyrektywy Hipotecznej (2014/17/EU).

Główną obawą powyższych podmiotów było działanie Ustawy wstecz - ingerencja w trwające stosunki prawne pomiędzy kredytobiorcami, a podmiotami sektora finansowego. Przeciwnicy regulacji podnosili także następujące argumenty:

- ryzyko negatywnego wpływu Ustawy na poziom zaufania globalnych inwestorów do rumuńskiego rynku, obniżenie ratingu inwestycyjnego Rumunii i związany z tym wzrost kosztów obsługi długu publicznego;
- naruszenia zabezpieczonego konstytucją prawa własności prywatnych banków do wykreowanych aktywów kredytowych;
- podwyższenie ryzyka systemowego dla sektora bankowego;
- brak zależności pomiędzy uprawnieniem do zwrotu nieruchomości a zdolnością kredytobiorcy do dalszej obsługi długu;
- brak analizy wpływu regulacji na gospodarkę i rynek nieruchomości;
- ograniczenie dostępności kredytu hipotecznego dla przeciętnego konsumenta wskutek podniesienia wymaganego udziału własnego w wartości nabywanej na kredyt nieruchomości.

Zdarzenia po przyjęciu Ustawy

Pierwszą reakcją sektora bankowego na Ustawę było podwyższenie wymagań odnośnie udziału własnego kredytobiorcy. Już przed wejściem w życie Ustawy bank BCR, kontrolowany przez austriacki Erste Bank, wprowadził dodatkowe restrykcje kredytowe m.in. oczekując od klientów nawet 35% udziału własnego. W trakcie pierwszych dwóch tygodni obowiązywania Ustawy 15 z 28 banków podniosło swoje wymogi odnośnie wartości udziału własnego konsumenta. To działanie ograniczyło dostęp do tego produktu bankowego dla przeciętnego konsumenta.

Ze względu na gwałtowny spadek popytu na kredyt hipoteczny już w sierpniu sektor bankowy rozpoczął obniżki swoich oczekiwań odnośnie udziału własnego kredytobiorcy. BCR obniżył ogłoszone pierwotnie oczekiwania o 10% i w pewnych sytuacjach był nawet gotowy udzielić kredytu, gdy kredytobiorca finansował jedynie 15% wartości nieruchomości. Bank BRD, będący własnością Societe Generale, obniżył swoje oczekiwania odnośnie udziału własnego

do poziomu sprzed daty wejścia Ustawy w życie pod warunkiem jednak przedstawienia dodatkowych zabezpieczeń i poręczeń.

Na początku sierpnia 2016 r. NBR poinformował, że około 3.400 kredytobiorców złożyło do 24 banków zawiadomienia o zamiarze skorzystania z uprawnień wynikających z Ustawy. Wartość nieruchomości objętych wnioskami wyniosła około 1,13 miliarda RON (1,07 mld PLN), co stanowi około 2% wartości udzielonych kredytów hipotecznych. Około 60% klientów, którzy złożyli wnioski o rozliczenie długu miało zaległości w obsłudze rat większe niż 90 dni. W zbiorowości wnioskodawców znaleźli się konsumenci żądający transferu więcej niż jednej nieruchomości. Według stanu na koniec 2016 r. liczba wniosków osiągnęła 6.400. W pierwszym miesiącach obowiązywania prawa składano po 1000 wniosków. Obecnie ich liczba zmalała do 100-150 miesięcznie.

Sektor bankowy zaskarżył Ustawę do Trybunału Konstytucyjnego. Przed sądami w Rumunii toczy się około 4.000 postępowań sądowych związanych z wykonaniem prawa do transferu przez konsumentów.

NBR zorganizował spotkanie z przedstawicielami największych globalnych firm audytorskich. Na spotkaniu tym przedyskutowano wpływ Ustawy na wycenę aktywów sektora bankowego. W ocenie audytorów, zgodnie z MSR 39, wniosek kredytobiorcy złożony na podstawie Ustawy, powinien być traktowany jako zdarzenie powodujące stratę (ang. loss event). W takiej sytuacji wymagane jest utworzenie przez bank rezerwy na utratę wartości aktywów, co może oznaczać spadek rentowności tego podmiotu.

Wskutek przyjęcia Ustawy i konieczności dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów Bank Raiffeisen ogłosił spadek swoich zysków netto za pierwszy kwartał do 36 mln EURO (spadek o 12 mln EURO). Ze względu na fakt, że Ustawa wywiera skutki prawne na umowy (aktywa bankowe) podpisane przed jej wejściem w życie, Raiffeisen ogłosił publicznie zamiar pozwania Rumunii do międzynarodowego arbitrażu inwestycyjnego o odszkodowanie dla akcjonariuszy.

Pozew Raiffeisen przeciwko Rumunii może jednak nie przynieść oczekiwanego skutku prawnego. Komisja Europejska uważa, że umowy BIT zawarte pomiędzy członkami UE (*ang. intra UE BITs*), są sprzeczne z prawem UE, gdyż uprzywilejowują inwestorów zarejestrowanych w wybranych jurysdykcjach UE wobec innych podmiotów gospodarczych. 18 czerwca 2015 r. KE wszczęła postępowanie o naruszenie prawa UE (*ang. infringement*

proceedings) przeciwko pięciu członkom UE (w tym Rumunii), którzy utrzymują umowy BIT z wybranymi krajami UE.

KE podjęła działania wobec Rumunii po zasądzeniu odszkodowania w głośnej sprawie *Micula v Romania* (ICSID numer: ARB/05/20) nakazując temu krajowi niewypłacanie tego odszkodowania i natychmiastowe wypowiedzenie wszystkich zawartych wcześniej umów BIT. KE zagroziła, że wypłacenie tego odszkodowania zostanie uznane za pomoc publiczną.

Procedura wypowiedzenia umów BIT została rozpoczęta przez Rumunię w dniu 8 września 2016 r. po podpisaniu przez Prezydenta tego kraju Rozporządzenia 799/2016. Rozporządzenie zostało podpisane przez Rząd i przedstawione do akceptacji Parlamentowi Rumunii.

Ministerstwo Finansów Rumunii podjęło decyzję o modyfikacji prawa podatkowego i zwolnieniu z podatku transferów nieruchomości dokonanych na podstawie Ustawy.

Nie zauważono znaczącego negatywnego wpływu Ustawy na rynkowe wyceny nieruchomości w Rumunii. Szacunki NBR, odnośnie liczby kredytobiorców, którzy mogą skorzystać z uprawnienia okazały się przesadzone. Rumunii nie obniżono ratingu inwestycyjnego.

Konstytucyjność Ustawy

28 października 2016 r. rumuński Trybunał Konstytucyjny orzekł, że Ustawa jest konstytucyjna, ale wyłącznie pod pewnymi warunkami.

Wadliwość tej regulacji przejawia się m.in. w przyznaniu uprawnienia do transferu wszystkim konsumentom bez względu na ich zdolność do obsługi długu i liczbę nabytych nieruchomości. Trybunał orzekł, że Ustawa jest konstytucyjna, ale tylko pod warunkiem, że uprawnienie do przeniesienia nieruchomości będzie stosowane wyłącznie w sytuacjach nadzwyczajnych wobec osób, które ze względu na niedostatek są niezdolne do dalszej obsługi długu. Mając na uwadze to orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego rumuńskie sądy orzekając o transferach nieruchomości badają uzyskiwane przez konsumenta dochody i jego sytuację materialną.