

# CYFRYZACJA PROCESU kredytu hipotecznego



















**PODSUMOWANIE PRAC  
GRUPY ROBOCZEJ**

Warszawa, 2021 r.



**Wojciech Kapica  
Jakub Marcinkiewicz  
Wojciech Stawnicki**

W ramach prac grupy roboczej „Cyfryzacja procesu kredytu hipotecznego” wypracowano dziewięć inicjatyw szczegółowych.

	Nazwa inicjatywy	Potencjał biznesowy inicjatywy	Ocena stopnia skomplikowania prawnego realizacji inicjatywy
1	Weryfikacja przez bank zdolności kredytowej na podstawie samodzielnie uzyskanych informacji z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych	 WYSOKI	 TRUDNY
2	Wykorzystanie dokumentów elektronicznych generowanych samodzielnie przez klientów w systemach instytucji publicznych – w szczególności ZUS	 UMIARKOWANY	 UMIARKOWANY
3	API udostępniająca dane z EKW oraz ewidencji gruntów, dostęp do cen transakcyjnych nieruchomości	 WYSOKI	 TRUDNY
4	Automatyzacja procesu wysyłania przez banki wniosków o wpis do księgi wieczystej, stworzenie platformy komunikacyjnej pomiędzy bankami a sądami i notariuszami	 WYSOKI	 TRUDNY
5	Weryfikacja tożsamości klienta za pośrednictwem e-dowodu lub ePUAP	 WYSOKI	 TRUDNY
6	Możliwość elektronicznego podpisu pod umową kredytu	 WYSOKI	 UMIARKOWANY
7	Utworzenie Międzybankowego Rejestru Inwestycji Deweloperskich	 UMIARKOWANY	 UMIARKOWANY
8	Centralna baza polis ubezpieczeń kredytowanych nieruchomości	 UMIARKOWANY	 UMIARKOWANY
9	Operat szacunkowy w formie elektronicznej	 UMIARKOWANY	 UMIARKOWANY

# Wstęp

---

COVID-19 trwale zmienił życie codzienne Polaków, jeszcze mocniej akcentując udział kanałów cyfrowych w wykonywaniu codziennych obowiązków. Stanowił on także swoje wyzwanie dla banków, które dotychczas realizowały poszczególne etapy swoich procesów, zwłaszcza w obszarze kredytów hipotecznych, wyłącznie w kanałach tradycyjnych. Pandemia COVID-19 trwale ograniczyła możliwość bezpośredniego kontaktu pracowników banków z klientami, w celu minimalizacji ryzyka zachorowania.

Mając na względzie powyższe rozbieżności, powstała grupa robocza zrzeszająca przedstawicieli banków oraz podmiotów świadczących dla nich usługi, której nadrzędnym celem było wypracowanie propozycji, które umożliwiłyby, wykorzystując aktualną sytuację epidemiologiczną, wzmocnienie wykorzystania kanałów cyfrowych w działalności banków zorientowanej na oferowanie kredytów hipotecznych.

Grupa robocza stanowi zarazem kontynuację prac nad rekomendacjami zdefiniowanymi w raporcie *Krajobraz po COVID-19*. Zakresem objęto dwie inicjatywy: cyfryzację procesu kredytu hipotecznego (FTB 6) oraz cyfryzację procesu ustanawiania zabezpieczeń i ryzyka kredytowego (FTB 7). W pracach grupy roboczej wzięli udział reprezentanci banków oraz firm technologicznych, członków Forum Technologii Bankowych.

Podsumowaniem aktywności grupy, której pracami kierowali Wojciech Kapica (SMM Legal Maciak Mataczyński Czech Sikorski sp. j.) oraz Jakub Marcinkiewicz (Accenture), jest niniejszy raport poddający analizie prawnej inicjatywy, które narodziły się w toku prac, koncentrując się na barierach prawnych utrudniających wdrożenie ich w życie.

Serdecznie zachęcamy do zapoznania się z raportem!

## **Bartłomiej Nocoń**

*Dyrektor Zespołu Systemów Płatniczych i Bankowości Elektronicznej  
Związek Banków Polskich*

## **Wojciech Kapica i Jakub Marcinkiewicz**

*Moderatorzy grupy roboczej „Cyfryzacja procesu hipotecznego”  
Forum Technologii Bankowych działającego przy Związku Banków Polskich*

# 1

## Weryfikacja przez bank zdolności kredytowej na podstawie samodzielnie uzyskanych informacji z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

### Inicjatywa



Celem jest umożliwienie bankom samodzielnego dostępu do informacji zawartych w rejestrach ZUS oraz US, w szczególności danych dotyczących zatrudnienia (oraz wynagrodzenia), jak również aktywnych zobowiązań publicznoprawnych potencjalnego kredytobiorcy. Rozwiązanie takie nie tylko przyspieszy proces analizy zdolności kredytowej klienta (gdzie, w aktualnym stanie prawnym, to na kliencie ciąży zdobycie dokumentów zawierających powyższe informacje), ale także wzmocni bezpieczeństwo sektora bankowego, stanowiąc dodatkowy mechanizm ochronny zapobiegający wyłudzeniom kredytów.

### Zagadnienia prawne



Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych wskazuje, że względem danych zawartych w ramach rejestrów prowadzonych przez ZUS stosuje się przepisy o ochronie danych osobowych. Ustawa precyzuje ponadto, że wykorzystywanie danych osobowych zgromadzonych w ramach prowadzonych kont ubezpieczonych wymaga ustawowego upoważnienia.

Względem dokumentów tożsamości PrBank w artykule 112b zawiera stosowne upoważnienie, w ramach którego banki mogą przetwarzać, dla celów prowadzonej przez siebie działalności bankowej, informacje zawarte w ramach dokumentu tożsamości.

Banki mają dodatkowo możliwość samodzielnego pozyskania informacji w ramach wymiany danych wewnątrz sektora bankowego. Dane te mogą obejmować zagadnienia związane z otrzymywanym przez ubiegającego się o kredyt wynagrodzeniem czy poziomem zadłużenia w innych bankach. Art. 105 PrBank obliuguje banki do przekazywania informacji w zakresie, w jakim pozyskiwane informacje są niezbędne w związku z wykonywaniem czynności bankowych.

### Realizacja



Wydaje się, że realizacja powyższego pomysłu wymagałaby zmian legislacyjnych, na mocy których banki oraz instytucje utworzone na podstawie art. 105 PrBank uzyskałyby prawo do samodzielnego pozyskiwania i przetwarzania danych znajdujących się w bazach danych ZUS. W kwestii danych dotyczących wynagrodzeń banki mogą jednak posiłkować się informacjami uzyskanymi w ramach wymiany informacji wewnątrz sektora bankowego.

# 2

## Wykorzystanie dokumentów elektronicznych generowanych samodzielnie przez klientów w systemach instytucji publicznych – w szczególności ZUS

### Inicjatywa

---



Celem pomysłu jest usprawnienie pozyskiwania dokumentów niezbędnych przy ocenie zdolności kredytowej przeprowadzanej przez bank z organów administracji publicznej. Pomysł zakłada możliwość samodzielnego pobierania przez klienta zaświadczenia z baz danych ZUS, które zachowywałyby jednak charakter dokumentu urzędowego.

### Zagadnienia prawne

---



W zakresie zaświadczeń uzyskiwanych od organów administracji publicznej w ramach dotyczących ubiegającego się o kredyt informacji istotnych z perspektywy badania zdolności kredytowej zastosowanie może mieć Kodeks postępowania administracyjnego (KPA).

Zgodnie z art. 217 KPA organ administracji publicznej wydaje zaświadczenie na żądanie osoby ubiegającej się, jeżeli wymaga tego przepis prawa lub osoba, ubiegając się o powyższe zaświadczenie, wykaże interes prawny w uzyskaniu tegoż zaświadczenia w celu urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego. Zaświadczenie, na żądanie, może przybrać postać dokumentu elektronicznego, opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym, podpisem osobistym osoby upoważnionej do jego wydania albo kwalifikowaną pieczęcią elektroniczną.

Proponuje się również, aby potwierdzenie danych istotnych z perspektywy procesu kredytowania mogło się odbywać na podstawie danych możliwych do samodzielnego pobrania z systemu Platformy Usług Elektronicznych ZUS przez płatników składek, ubezpieczonych i świadczeniobiorców. Wskazane osoby są uprawnione na podstawie art. 50 ust. 4d ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych, do wygenerowania dokumentu potwierdzającego dane zgromadzone w systemie teleinformatycznym Zakładu. Pobrany dokument, zweryfikowany za pośrednictwem strony internetowej Zakładu funkcjonuje w obiegu prawnym z mocą zrównaną z mocą dokumentu wydanego przez pracowników ZUS.

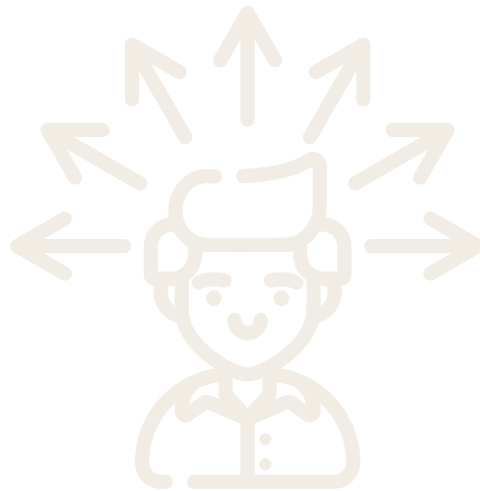
## Realizacja

---



Realizacja powyższego pomysłu mogłaby odnosić się do konkretnego urzędu. Przykładowo, w ramach konta ZUS możliwa wydaje się być opcja, zgodnie z którą zalogowany do swojego konta ubezpieczony mógłby samodzielnie wygenerować zaświadczenie o wysokości otrzymywanego wynagrodzenia czy też niezaleganiu z płatnością składek.

Z uwagi na złożoność pomysłu względem potencjalnych uczestników (urzędów cechujących się swoją specyfiką), jak również zakres danych osobowych przetwarzanych w ramach wydawanych dokumentów (w tym danych sensytywnych), pomysł ten wymaga dalszej analizy.





# 3

## API udostępniająca dane z EKW oraz ewidencji gruntów, dostęp do cen transakcyjnych nieruchomości

### Inicjatywa



Inicjatywa zakłada stworzenie interfejsu programowania aplikacji (API) umożliwiającego elektroniczny dostęp banków do danych zawartych w ramach Elektronicznych Ksiąg Wieczystych (EKW) oraz – w dalszej kolejności – pobieranie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków, Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości, rejestrze decyzji o pozwoleniu na budowę, rejestrze decyzji o warunkach zabudowy, a także w zbiorze danych przestrzennych. Wdrożenie powyższego rozwiązania umożliwi automatyzację części procesu hipotecznego związanego z analizą zabezpieczenia, jak również ustanawianiem zabezpieczenia do kredytu. Przyczyni się również do przyspieszenia weryfikacji wpisów wprowadzonych do rejestru ksiąg wieczystych.

Dostęp do bazy danych zawierających ceny transakcyjne nieruchomości uwzględniające aspekt terytorialny umożliwiłby bankom szybszą i dokładniejszą wycenę nieruchomości, na której nabycie udzielany jest kredyt. W perspektywie całego sektora bankowego dostęp do bazy cen transakcyjnych pozwalałby zabezpieczyć jego stabilność poprzez adekwatną akcję kredytową.

Do zmniejszenia ryzyka prawnego przyczyniłoby się również rozszerzenie API o informacje o decyzjach o pozwoleniu na budowę, decyzjach o warunkach zabudowy oraz aktach planowania przestrzennego, w tym o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania te umożliwiłoby bankom przyspieszenie procesu analizy inwestycji na potrzeby procesu kredytowego.

### Zagadnienia prawne



Na gruncie aktualnego stanu prawnego obowiązuje zasada jawności treści ksiąg wieczystych, tj. może przeglądać je każdy, kto dysponuje numerem księgi. Księgi wieczyste można przeglądać także elektronicznie, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego poprzez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych – EKW. Przeglądanie ksiąg wieczystych jest bezpłatne.

Polskie prawo zawiera również regulacje dotyczące wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (za art. 36<sup>4</sup> ust. 8 ukwih). Zgodnie z art. 36<sup>4</sup> UKWH, za zgodą Ministra Sprawiedliwości, wielokrotnie, w sposób nieograniczony w czasie mogą z bazy EKW korzystać podmioty enumeratywnie wymienione w niniejszym artykule. Tytułem przykładu wskazać należy, że uprawnieni na tej podstawie są m.in. notariusze, komornicy a także organy ścigania. Katalog podmiotów uprawnionych nie zawiera natomiast banków, podmiotów utworzonych na podstawie art. 105 Prawa Bankowego, ani podmiotów mogących wykonywać w imieniu banków niniejsze uprawnienia.

Brak wskazania ww. podmiotów w ramach listy podmiotów uprawnionych powoduje, że zgodnie z UKWH, Minister Sprawiedliwości nie będzie mógł wydać zgody na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych. Wskazać ponadto należy, że zgodę taką uzyskać można jedynie w przypadku, gdy niezbędne jest to do realizacji zadań nałożonych na poziomie ustawowym (wniosek o uzyskanie zgody powinien wskazywać konkretne przepisy prawa, które nakładają obowiązki wymagające nieograniczonego dostępu do EKW). Wraz z uzyskaniem zgody na nieograniczone przeglądanie ksiąg w systemie tworzy się umożliwiający powyższy dostęp konto dla wnioskującego.

W zakresie ewidencji gruntów i budynków oraz Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości ważne zagadnienia zawiera ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (u.p.g.k.). Istotne z perspektywy powyższego zagadnienia jest upoważnienie dla Głównego Geodety Kraju do stworzenia, we współpracy ze starostami, wojewodami i marszałkami województw oraz właściwymi ministrami, a także Prezesem GUS i Prezesem ARiMR, zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach utworzonego na podstawie art. 24b u.p.g.k. System ten posiadać ma także bazę średnich cen transakcyjnych z uwzględnieniem kryterium terytorialnego.

Zgodnie z ustawą Prawo budowlane, pozwolenia na budowę są obecnie gromadzone w rejestrze prowadzonym przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej (starostów) oraz udostępniane w systemie teleinformatycznym pod nazwą Wyszukiwarka Rejestr Wniosków Decyzji i Zgłoszeń prowadzonym przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Decyzje o warunkach zabudowy na podstawie art. 67 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym udostępniane są z kolei w rejestrach prowadzonych odpowiednio przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na mocy przepisów, które weszły w życie w październiku 2020 r., udostępniane są wraz z planami zagospodarowania przestrzennego województwa, studiami uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowymi planami odbudowy oraz miejscowymi planami rewitalizacji – w zbiorach danych przestrzennych prowadzonych w systemie teleinformatycznym przez organy właściwe do wydawania poszczególnych aktów planowania przestrzennego.

Wszystkie ww. decyzje oraz dokumenty planistyczne są częścią cyfrowej mapy o charakterze informacyjnym prowadzonej w ramach serwisu [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl), a także częścią zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach.

## Realizacja



W zakresie EKW – należy przedsięwziąć prace zmierzające do nowelizacji UKWH celem dodania banków do listy podmiotów upoważnionych do nieograniczonego w czasie przeglądania ksiąg wieczystych w ramach EKW. Nowelizacja umożliwi bankom otrzymanie nieograniczonego dostępu do bazy ksiąg wieczystych bez konieczności wykonywania poleceń w ramach weryfikacji CAPTCHA. Taki dostęp ułatwi bankom weryfikację i bieżący monitoring konkretnych nieruchomości pod kątem statusu prawnego w ramach księgi wieczystej oraz zabezpieczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej.

W zakresie ewidencji gruntów i baz danych – prace powinny koncentrować się na dopuszczeniu banków, podmiotów utworzonych na podstawie art. 105 PrBank oraz podmiotów mogących wykonywać w imieniu banków niniejsze uprawnienia do korzystania z tworzonego zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach. Mając na względzie definiujący nowy system artykuł 24b u.p.g.k. – także i w tym przypadku niezbędne będzie podjęcie adekwatnych działań zmierzających do przeprosowania nowelizacji, na mocy której ww. podmioty uzyskałyby adekwatny dostęp do bazy.



# 4

## Automatyzacja procesu wysyłania przez banki wniosków o wpis do księgi wieczystej, stworzenie platformy komunikacyjnej pomiędzy bankami a sądami i notariuszami

### Inicjatywa

---



Inicjatywa zakłada umożliwienie bankom samodzielnego składania wniosków i wpis hipoteki zabezpieczającej należne bankowi zobowiązanie z tytułu umowy kredytu. Podstawę wniosku o wpis stanowiłaby sama umowa kredytu, w ramach której zawarte byłoby postanowienie dotyczące zabezpieczenia rzeczowego na rzecz udzielanego kredytobiorcy zobowiązania. Proces miałby odbywać się za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zapewniającego szybki kontakt banków z sądami. Bank mógłby samodzielnie składać wniosek o wpis hipoteki na podstawie umowy o kredyt zawierającej zabezpieczenie hipoteczne. Ponadto, bank jako wierzyciel hipoteczny mógłby uzyskać wówczas możliwość elektronicznych doręczeń zawiadomień o dokonaniu wpisu z sądów wieczystoksięgowych.

Dodatkowym pomysłem w ramach powyższego zagadnienia jest wyeliminowanie praktyki stosowanej przez niektóre sądy, polegającej na obowiązku załączania wydrukowanego odpisu z bazy KRS do wniosku o wpis hipoteki. Praktyka sądów jest aktualnie w tym względzie niejednolita. Część sądów wymaga takiego załącznika, pozostałe placówki natomiast weryfikują kwestie umocowania pełnomocnika samodzielnie.

System teleinformatyczny mógłby docelowo służyć także jako platforma komunikacyjna pomiędzy bankami a notariuszami i sądem. Celem takiego rozwiązania byłoby usprawnienie przeprowadzenia procesu kredytowego nieruchomości poprzez szybszą i bezpośrednią wymianę informacji pomiędzy powyższymi podmiotami. Względem komunikacji pomysł zakłada także wypracowanie standardu przekazywanych danych pomiędzy tymi podmiotami.

### Zagadnienia prawne

---



Aktualnie, zgodnie z art. 95 ustawy prawo bankowe (PrBank) – księgi rachunkowe banków, sporządzone na ich podstawie wyciągi, jak również oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione przez bank i opatrzone pieczęcią banku mają moc prawną w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych (oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń) i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Zarazem ustanowienie hipoteki wymaga dodatkowo pisemnego

oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku pod rygorem nieważności. Osobne oświadczenie nie jest jednak koniecznym dokumentem stanowiącym postawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Oświadczenie to może być zawarte w dowolnym dokumencie, nawet w umowie kredytu.

Z perspektywy systemu teleinformatycznego istotne jest narzędzie wprowadzone względem notariuszy. Zgodnie z art. 92 ustawy Prawo o notariacie (PrNot) notariusze za pośrednictwem systemu teleinformatycznego składają wnioski o wpis w księdze wieczystej, co równoznaczne jest ze złożeniem wniosku przez stronę czynności. System ten, z szerszej perspektywy, zapewnia wymianę informacji oraz przekazywanie dokumentów na linii sąd – notariusz.

W zakresie wymagania, stawianego przez niektóre sądy w ramach wnoszenia wniosków o wpis w księdze wieczystej, dotyczącego załączania papierowego odpisu pobranego z elektronicznej bazy Krajowego Rejestru Sądowego wskazać należy na brzmienie art. 89 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.), zgodnie z którym złożenie dokumentu wykazującego umocowanie lub jego uwierzytelnionego odpisu nie jest wymagane, jeżeli stwierdzenie przez sąd umocowania jest możliwe na podstawie wykazu lub innego rejestru. Doktryna definiuje dokument wykazujący umocowanie nie tylko jako pełnomocnictwo, lecz także dokument wykazujący prawo reprezentacji w przypadku osoby prawnej<sup>1</sup>. Jest to jednak sporne w doktrynie i orzecznictwie – wskazuje się na ugruntowany pogląd, zgodnie z którym pełnomocnik osoby prawnej obowiązany jest w ramach wykazania umocowania przedstawić sądowi dokument potwierdzający prawo reprezentacji osoby, która udzieliła umocowania do działania w sprawie<sup>2</sup>.

## Realizacja



W zakresie wpisu hipoteki do księgi wieczystej (jak również jego modyfikacji) – samodzielne uprawnienie banku w tej kwestii wymaga zmian legislacyjnych, które dopuszczą bank do samodzielnego występowania do sądu o dokonanie wpisu zabezpieczenia rzeczowego w ramach ksiąg wieczystych w oparciu o dokumenty będące w posiadaniu banku (takie jak np. umowa kredytowa).

Istotnym elementem, którego zastosowanie – teoretycznie – można rozszerzyć, jest system teleinformatyczny, którym władają notariusze. Potencjalnie wydaje się zasadne rozszerzenie jego zastosowania, w zakresie wpisu hipotek, na banki. Dodatkowo może on zostać rozbudowany i stanowić swoistą platformę komunikacyjną na linii bank – notariusz – sąd.

Takie rozszerzenie składania wniosków o wpis obejmujące banki umożliwiłoby również elektroniczne doręczenie zawiadomień o wpisach w księgach wieczystych dokonywanych przez sądy. Podstawą prawną tego rozwiązania, z którego mogą korzystać notariusze, jest obecnie art. 626<sup>10</sup> § 1<sup>2</sup> k.p.c. Przepis ten umożliwia takie doręczenie pod warunkiem zawarcia w akcie notarialnym wniosku uczestnika postępowania wieczystoksięgowego. W celu realizacji inicjatywy należałoby odpowiednio znowelizować przepisy k.p.c., tak aby odpowiedni wniosek mógł być zawarty w podstawie wniosku o wpis – umowie kredytowej.

1 Zob. M. Manowska [w:] A. Adamczuk, P. Pruś, M. Radwan, M. Sieńko, E. Stefańska, M. Manowska, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I, Warszawa 2020, art. 89.

2 Zob. J. Gudowski [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V, red. T. Ereciński, Warszawa 2016, art. 89.

W przypadku wymogu przedkładania wraz z wnioskiem wydrukowanego odpisu z elektronicznego rejestru KRS – wydaje się, że powyższe zagadnienie powinno zostać przesądzone jednoznacznie przez judykaturę – przykładowo w formie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego.

Realizacja powyższego punktu znacząco usprawni proces składania wniosków o wpis do księgi wieczystej. Aktualnie procedura ta jest zawiła pod względem czasowym – wymaga aktywności zarówno od strony klienta, jak i banku. Wskazać należy na praktyczny problem z egzekwowaniem przez banki złożenia odpowiedniego wniosku o wpis przez klientów po udzieleniu kredytu.



# 5

## Weryfikacja tożsamości klienta za pośrednictwem e-dowodu lub ePUAP

### Inicjatywa



Założeniem jest umożliwienie bankom wykorzystania usługi ePUAP (elektronicznej platformy usług administracji publicznej) w celu weryfikacji tożsamości klienta i zdobycia jego danych osobowych na potrzeby procesu kredytowego. Na mocy powyższego bank uzyskałby uprawnienie do weryfikacji prawidłowości przedstawionych przez klienta danych bądź mógłby samodzielnie zdobyć je z pominięciem uzyskiwania ich od klienta lub też wykorzystywania Rejestru Dowodów Osobistych i bazy PESEL, które nie zapewniają kompleksowych danych w tym zakresie. W konsekwencji usprawniłoby to pierwszy etap procesu kredytowego. Realizacja wzmocni także bezpieczeństwo sektora finansowego, ponieważ może przyczynić się do przeciwdziałania próbom wyłudzenia kredytu.

### Zagadnienia prawne



Zgodnie z ustawą o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne podmiotem właściwym do zapewnienia funkcjonowania ePUAP jest minister do spraw informatyzacji. Zgodnie z art. 19c powyższej ustawy minister ten może zawrzeć porozumienie w sprawie udostępniania usług na ePUAP, jednak wyłącznie z podmiotami realizującymi zadania publiczne bądź je wspierające, o ile wykażą interes faktyczny w uzyskaniu dostępu do usług w ramach ePUAP.

Zgodnie z paragrafem 11 rozporządzenia Ministra Cyfryzacji z dnia 5 października 2016 r. w sprawie zakresu i warunków korzystania z elektronicznej platformy usług administracji publicznej (Dz.U.2019, poz 1969) system ePUAP może wymieniać informacje z innymi systemami teleinformatycznymi, w tym prowadzonymi przez podmioty niepubliczne. Wymogi prawne dla wymiany informacji w postaci elektronicznej pomiędzy bazami danych zawiera rozporządzenie w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych.

### Realizacja



Wydaje się, że realizacja pomysłu wymagałaby w pierwszej kolejności doprecyzowania, czy rozporządzenie w sprawie wymiany informacji względem systemu prowadzonego przez podmioty niepubliczne wymaga porozumienia zawieranego przez ministra do spraw informatyzacji. W przypadku takiego wymogu niezbędne byłoby wdrożenie prac legislacyjnych, które zmodyfikowałyby okoliczności umożliwiające podpisanie porozumienia z ministrem.

# 6

## Możliwość elektronicznego podpisu pod umową kredytu

### Inicjatywa

---



Pomysł zakłada możliwość złożenia podpisu przez klienta pod umową kredytową (dotyczy także integralnych części umowy oraz aneksów zmieniających stosunek kredytowy już w trakcie jego trwania) przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego lub innej formy cyfrowej podpisu. Celem jest uproszczenie procesu kredytowego – realizacja powyższego zagadnienia stanowiłaby symplifikację procesu i oszczędność czasu z perspektywy klientów, ponieważ ograniczałaby konieczność osobistych spotkań w placówce banku.

### Zagadnienia prawne

---



Zgodnie z art. 69 PrBank umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie. Zgodnie z art. 7 niniejszej ustawy oświadczenia woli związane z dokonywaniem czynności bankowych mogą być składane w postaci elektronicznej. Ustawa wskazuje przy tym, że forma elektroniczna spełnia ustawowy wymóg formy pisemnej, nawet jeżeli forma ta została zastrzeżona pod rygorem nieważności. Umowa kredytu wiąże się z działalnością w zakresie czynności bankowych sensu stricto, to jest tych, których wykonanie zostało zastrzeżone wyłącznie względem banku.

### Realizacja

---



Banki obecnie mogą posługiwać się elektroniczną formą przy zawieraniu umów kredytu z klientami, jeżeli klient posługuje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Wydaje się przy tym, że możliwe jest także posługiwanie się podpisem osobistym, jednak wymagałoby to udokumentowanej zgody banku i klienta w tym aspekcie.

W zakresie problematyki akceptacji umów podpisanych w formie elektronicznej przez banki wydaje się, że jedynym rozwiązaniem może być – podobnie jak w przypadku wątpliwości dotyczących załączania odpisu KRS do wniosków o wpis (o którym mowa powyżej) – rozstrzygnięcie problemu przez Sąd Najwyższy. Alternatywnie, banki mogą zaostrzyć kryteria zawierania umów w formie elektronicznej, wymagając jej kwalifikowanej postaci (poprzez wykorzystanie kwalifikowanego podpisu elektronicznego czy podpisu osobistego).

# 7

## Utworzenie Międzybankowego Rejestru Inwestycji Deweloperskich

### Inicjatywa



Celem pomysłu jest utworzenie jednolitego rejestru na potrzeby banków, który zawierałby kompleksowe informacje dotyczące planowanej inwestycji deweloperskiej, w tym m.in. prospekt informacyjny w formie elektronicznej, wyjaśnione wzmianki z ksiąg wieczystych, dokumenty budowlane (w tym pozwolenie na budowę), wzory umów deweloperskich, oświadczenie dewelopera o procentowym zaawansowaniu inwestycji deweloperskiej, pełnomocnictwa do zawierania umów w imieniu dewelopera, dane dotyczące maksymalnych, minimalnych oraz średnich cen lokali oraz wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków. W ramach powyższego rejestru deweloperzy dostarczaliby niezbędne, z perspektywy weryfikacji zabezpieczenia do kredytu hipotecznego, dokumenty. Tym samym inicjatywa wymaga współdziałania pomiędzy bankami oraz deweloperami.

Realizacja tej inicjatywy przyczyniłaby się do usprawnienia oraz przyspieszenia procesu udzielania kredytów hipotecznych dla klientów detalicznych na rynku pierwotnym – udzielanych w celu nabycia lokalu na zasadach ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Ustawa deweloperska). Realizacja inicjatywy pociągałaby za sobą również korzyści dla branży deweloperskiej, w szczególności zmniejszyłaby koszty obsługi sprzedaży nieruchomości, przyczyniłaby się do częściowego odciążenia doradców w placówkach banków oraz pośredników nieruchomości, a także stanowiłaby wsparcie dla komunikacji pomiędzy bankiem i deweloperem.

### Zagadnienia prawne



Obecnie bezpośredni dostęp do kluczowych z perspektywy planowanego rejestru informacji zagwarantowany jest jedynie potencjalnym nabywcom lokali.

Ustawa deweloperska nakłada na dewelopera obowiązek sporządzenia oraz doręczenia osobie zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej tzw. prospektu informacyjnego, który zawiera w szczególności informacje dotyczące prawno-finansowej sytuacji dewelopera oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Prospekt powinien zawierać przede wszystkim informacje dotyczące pozwolenia na budowę, a także dane dotyczące indywidualnego lokalu, w tym ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, całkowitej powierzchni lokalu oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych.

Do prospektu załączany jest m.in. wzór umowy deweloperskiej. Zgodnie z art. 18 Ustawy deweloperskiej prospekt może być doręczany również w formie elektronicznej –



na trwałym nośniku informacji. Na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej deweloper udostępnia jej do wglądu również m.in. aktualny stan księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, kopię pozwolenia na budowę oraz projekt architektoniczno-budowlany.

Rejestr miałby także obejmować informacje o wzmiankach w księgach wieczystych nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim, w stosunku do których złożono wnioski o wpis roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu stosownie do art. 23 Ustawy deweloperskiej.

Dostęp do rejestru przysługiwałby bankom, deweloperom oraz – opcjonalnie – pośrednikom nieruchomości.

## Realizacja



W celu zapewnienia bankom dostępu do informacji zawartych w prospektach informacyjnych, wzorów umów deweloperskich oraz projektów budowlanych, przed utworzeniem jednolitego Rejestru Inwestycji Deweloperskich należałoby rozważyć odpowiednie zmiany legislacyjne dotyczące przyznania bankom uprawnienia do bezpośredniego dostępu do prospektów. W tym celu potrzebne byłyby odpowiednie zmiany w obecnym Rozdziale 5 Ustawy Deweloperskiej, które dałyby wyraźną podstawę ustawową do wykorzystywania przez banki informacji zawartych w prospektach, za zgodą potencjalnych nabywców – kredytobiorców.

Samo utworzenie Rejestru Inwestycji Deweloperskich wymagałoby przy tym ścisłej współpracy z branżą deweloperską. Należałoby również ustalić, kto będzie dysponentem rejestru oraz zapewnić podstawę prawną jego działania – w drodze odpowiedniej nowelizacji Ustawy deweloperskiej oraz Prawa bankowego lub wprowadzenia odpowiedniego rozporządzenia wykonawczego.

W zakresie dostępu do informacji z ksiąg wieczystych nieruchomości objętych przedsięwzięciem deweloperskim aktualne pozostają uwagi o włączeniu banków do kręgu podmiotów, które za zgodą Ministra art. 36<sup>4</sup> UKWH mogą zostać upoważnione do nieograniczonego w czasie przeglądania ksiąg wieczystych w ramach EKW (punkt 1 niniejszego raportu). Niezbędne informacje dotyczące numerów ksiąg wieczystych banki uzyskiwałyby natomiast na podstawie dostępu do prospektów informacyjnych.

Konieczne byłoby także wprowadzenie odpowiednich regulacji wskazujących, iż koszty sfinansowania utworzenia rejestru ponosiłyby banki.

Alternatywnym rozwiązaniem może być zobowiązanie deweloperów do publikacji części niezbędnych informacji zawartych w ramach prospektu informacyjnego w przestrzeni ogólnodostępnej – na przykład na stronie internetowej inwestycji. Tego typu rozwiązanie wzmocniłoby ochronę wszystkich stron transakcji – kredytobiorcy często nie wiedzą, że mogą weryfikować sytuację finansową dewelopera za pośrednictwem powyższego prospektu. Banki natomiast uzyskałyby możliwość uproszczonego wglądu w szczegóły inwestycji, której dotyczy proces kredytowy. Tego typu rozwiązanie wymagałoby nowelizacji ustawy deweloperskiej.

# 8

## Centralna baza polis ubezpieczeń kredytowanych nieruchomości

### Inicjatywa



Pomysł zakłada usprawnienie komunikacji pomiędzy bankami a zakładami ubezpieczeń w zakresie obejmującym ubezpieczenie kredytowanej nieruchomości. W ramach powyższego docelowo miałyby powstać baza polis, w której banki mogłyby weryfikować prawidłowość posiadanych informacji dotyczących ubezpieczenia.

### Zagadnienia prawne



Zakłady ubezpieczeniowe i reasekuracyjne zobowiązane są do zachowania w tajemnicy informacji dotyczących poszczególnych umów ubezpieczenia. Zarazem zakłady ubezpieczeniowe mogą przekazywać informacje odnoszące się do udzielonych umów ubezpieczenia na zasadach i w trybie określonym w ustawie z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych.

Ustawa ta reguluje istnienie biur informacji gospodarczej. Biura te odpowiedzialne są za zbieranie, przetwarzanie oraz udzielanie informacji gospodarczych. Przez informacje gospodarcze należy rozumieć m.in. dane dotyczące zobowiązań pieniężnych – w tym informacji dotyczących postępowania związanego z wymagalnością.

W zależności od rodzaju umowy ubezpieczenia bank może być stroną takiej umowy – wówczas nie jest objęty ograniczeniami wynikającymi z tajemnicy ubezpieczeniowej na podstawie art. 35 ust. 2 pkt 20 Ustawy o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej i ma możliwość występowania do zakładu ubezpieczeń z wnioskami o udzielenie informacji. W przypadku tzw. ubezpieczenia niskiego wkładu stanowiącego dodatkowe zabezpieczenie kredytu do czasu, gdy saldo zadłużenia z tytułu udzielonego kredytu stanie się równe lub niższe niż kwota określona w umowie kredytu hipotecznego (oznaczona jako procentowa wartość nieruchomości), bank często jest ubezpieczającym i ubezpieczonym jednocześnie, mimo że to kredytobiorca ponosi ciężar ekonomiczny ochrony. Nie ma jednak przeszkód, aby to kredytobiorca, jako ubezpieczający, ubezpieczył interes ubezpieczeniowy banku, który występuje wówczas jako ubezpieczony (w ramach konstrukcji umowy na cudzy rachunek z art. 808 k.c.)<sup>3</sup>. W obu przypadkach bank może korzystać wówczas z ww. wyłączenia z tajemnicy ubezpieczeniowej.

Alternatywnie, artykuł 808 k.c. przewiduje w zakresie umowy ubezpieczenia zawarcie takiej umowy na cudzy rachunek przez ubezpieczającego. Ubezpieczony nie musi być wskazany imiennie w umowie, o ile nie jest to konieczne dla określenia przedmiotu ubezpiecze-

<sup>3</sup> Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 czerwca 2014 r., sygn. akt III Ca 576/14, [<https://orzeczenia.ms.gov.pl>].

nia. Na podstawie takiej umowy ubezpieczony może żądać od ubezpieczyciela udzielenia informacji dotyczących umowy ubezpieczenia w zakresie jego praw i obowiązków.

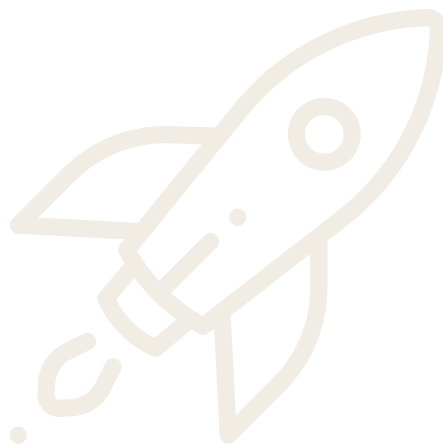
## Realizacja

---



Realizacja powyższego pomysłu może przebiegać dwutorowo. Optymalnym rozwiązaniem wydaje się być stworzenie biura informacji gospodarczej, które byłoby płaszczyzną do wymiany informacji pomiędzy bankami i ubezpieczycielami. Wydaje się, że informacje, które na mocy aktualnie obowiązujących przepisów można przekazać za pośrednictwem powyższego podmiotu, zawierają się zarazem w ramach niniejszej inicjatywy.

Alternatywnie, w przypadku gdy ubezpieczenie dotyczy umowy kredytu na nieruchomości, banki powinny przedsięwziąć inicjatywę celem zawarcia umowy w ramach konstrukcji z art. 808 k.c. Dawałoby im to bezpośredni wgląd do ubezpieczyciela, umożliwiając weryfikację posiadanych informacji.



# 9

## Operat szacunkowy w formie elektronicznej

### Inicjatywa

---



Inicjatywa zakłada wprowadzenie operatów szacunkowych wydawanych przez rzeczoznawców dokonujących wyceny kredytowanej nieruchomości w toku procesu kredytowego w formie elektronicznej. Intencją jest stworzenie bazy danych operatów szacunkowych w celu jak najwłaściwszego oszacowania nieruchomości, której dotyczy wniosek kredytowy (punkt 1 niniejszego Raportu).

### Zagadnienia prawne

---



Zgodnie z art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) operat szacunkowy rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie. Operat szacunkowy stanowi opinię dotyczącą wartości nieruchomości. Zgodnie z art. 78 Kodeksu cywilnego do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli.

Zarazem oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej równoznaczne jest z oświadczeniem woli w formie pisemnej. Do zachowania formy elektronicznej – zgodnie z art. 78<sup>1</sup> k.c. – wystarcza przy tym złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

W kwestii bazy danych zawierających informacje o wycenach szacunkowych nieruchomości wydaje się, że możliwe jest – w zakresie danych posiadanych w tym obrębie przez banki – wewnętrzne udostępnianie ich w ramach wymiany informacji wewnątrz sektora bankowego. Przekazywanie informacji dotyczących wartości nieruchomości wyrażonych w operacie szacunkowym wymagałoby utworzenia przez banki instytucji upoważnionej do gromadzenia, przetwarzania i udostępniania powyższych danych lub rozważenia rozszerzenia zakresu wymienianych danych przez banki w ramach Biura Informacji Kredytowej na podstawie art. 105 ustawy PrBank.

W powyższy sposób możliwa jest wymiana pomiędzy bankami informacji objętych tajemnicą bankową w zakresie, w jakim informacje te potrzebne są w związku z wykonywaniem przez bank czynności bankowych.

## Realizacja

---



Wydaje się, że na gruncie aktualnego stanu prawnego możliwe jest już tworzenie operatów szacunkowych w formie elektronicznej, jeżeli dokument zostanie opatrzony kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

W zakresie bazy danych zawartych w operatach szacunkowych będących we władaniu banków – rozwiązanie takie wymagałoby, na podstawie art. 105 PrBank utworzenia przez zainteresowane banki instytucji upoważnionej do gromadzenia, przetwarzania i udostępniania powyższych danych lub rozważenie rozszerzenia wymienianych danych przez banki w ramach Biura Informacji Kredytowej. Wydaje się także, że wartość nieruchomości wyrażona w ramach operatu szacunkowego mieści się w zakresie informacji potrzebnych w związku z wykonywaniem czynności bankowych.





**Związek Banków Polskich**

ul. Kruczkowskiego 8

00-380 Warszawa

[www.zbp.pl/ftb](http://www.zbp.pl/ftb)