

Promesa kredytowa w polskiej praktyce bankowej

Michał Król

Promesa kredytowa w swej praktyce jest różnie traktowana przez polskie banki. Niektóre traktują ją jako bezwarunkowe zobowiązanie banku do udzielenia przyrzczonego kredytu, inne zaś uznają, że promesa kredytowa jest niewiążącą strony deklaracją.

o drugie podejście banków do promesy kredytowej jako dokumentu, który nie obliguje banku do udzielenia kredytu może w praktyce powodować wiele niebezpiecznych implikacji.

W związku z tym, że promesa kredytowa nie jest jasno określona w polskim prawodawstwie, w praktyce bankowej można odnaleźć wiele różnych definicji tego pojęcia. Znaczna część banków, jak się wydaje prawidłowo, traktuje promesę kredytową jako pisemne, wiążące zobowiązanie banku do udzielenia kredytu na określonych w niej warunkach. Są jednak takie banki, które promesę kredytową próbują definiować jako dokument o charakterze wyłącznie informacyjnym.

Niewiążąca deklaracja banku

Część z banków traktuje promesę kredytową jako niewiążącą deklarację udzielenia kredytu. Banki te, wydając promesę kredytową, uznają, że ma ona charakter wyłącznie informacyjny – czyli w praktyce stwierdzają, że klient posiada zdolność kredytową, natomiast niezależnie od tego faktu, w sposób dowolny mogą udzielić lub odmówić udzielenia kredytu w okresie obowiązywania promesy. Takie podejście banków należy oceniać bardzo negatywnie, gdyż jego implikacje wydają się być niekorzystne nie tylko dla potencjalnego klienta czy banku, ale nawet całego rynku finansowego.

Już sama etymologia pojęcia promesy wydaje się wskazywać, że nie można traktować takiego dokumentu jako pisma wyłącznie o charakterze informacyjnym. Przeciwnie, promesa – czyli przyrzeczenie, winna być

Rys. 1. Dwa odmienne podejścia banków



Źródło: Opracowanie własne.

dokumentem znacznej wagi. Po drugie, praktyka bankowa wskazuje, by uzyskać promesę kredytową, klient przechodzi dokładnie taką samą ścieżkę decyzyjną jak w standardowej procedurze udzielenia kredytu. Zatem, również w przypadku ubiegania się o promesę kredytową, wnioskodawca zobowiązany jest dostarczyć wymagane w zależności od rodzaju kredytu dokumenty, w tym często bardzo kosztochłonne, jakimi dla przykładu są profesjonalny biznesplan czy operat szacunkowy nieruchomości. Kolejną kwestią jest koszt wydania samego dokumentu promesy kredytowej – nierzadko bardzo wysoki – stanowiący określony procent przyrzczonej do uruchomienia kwoty kredytu. Powyższe opłaty tym bardziej świadczą o zamiarze stron, które oczekują i decydują się na niemalże znaczącą deklarację, a żądają sprecyzowanego zobowiązania o konkretnej wartości. Wreszcie należy wziąć pod uwagę fakt, że promesa kredytowa ze względu na swój charakter jest dokumentem, który nie tylko jest wydawany na użytek samego wnioskodawcy, ale często

okazuje się go również osobom i podmiotom trzecim – np. kontrahentom czy partnerom biznesowym potencjalnego klienta banku.

W tym miejscu nie bez znaczenia wydaje się odpowiedź na pytanie, jaki cel czy funkcję spełnia promesa kredytowa. Dość wyczerpująco zagadnienie to opisano w opracowaniu amerykańskiego ekonomisty Donalda P. Morgana *Bank Credit Commitments: Protection form a Credit Crunch?* Według niego najważniejszą funkcją promesy kredytowych jest wydanie swego rodzaju gwarancji czy przyrzeczenia banku o gotowości udzielenia klientowi pożyczki lub kredytu przez określony czas, niezależnie od zmieniających się warunków rynkowych – np. kryzysu czy też zmieniającej się w czasie polityce kredytowej banku. Dodatkowo zasadnym wydaje się argumentacja, że promesa kredytowa stanowi swego rodzaju potwierdzenie wiarygodności finansowej klienta dla jego partnerów biznesowych, z którymi zamierza zrealizować określone przedsięwzięcie czy kontrakt.

Rys. 2. Funkcje promesy kredytowej



Źródło: Opracowanie własne.

Dla zobrazowania ważności promes kredytowych można posłużyć się przykładem zasad obowiązujących na największym światowym rynku finansowym, jakim jest rynek amerykański, gdzie za III kw. 2012 r. wartość wydanych, a niezrealizowanych jeszcze promes o udzielenie kredytu wyniosła ponad 5,8 trylionów dolarów. Jednocześnie już w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia, ze statystyk tamtejszego rynku kredytowego wynikało, że ponad 80 proc. kredytów dla przedsiębiorstw realizowana była przy użyciu promes kredytowych. Ta argumentacja również przeczy obecnie stosowanej praktyce niektórych polskich banków, które promesę kredytową uznają wyłącznie za niezobowiązującą deklarację.

Odpowiedzialność banku

Ważną wskazówką dla samych banków, jak należy traktować promesę kredytową, może być ta, która związana jest z odpowiedzialnością banku za wydanie i niezrealizowanie promesy kredytowej. Bez wątpliwości należy wskazać, że w przypadku niezasadzonego niezrealizowania promesy kredytowej, klientowi banku przysługują wiele praw. Jednym z nich jest prawo do wniesienia postępowania odszkodowawczego na podstawie *Kodeksu cywilnego* przeciwko bankowi. W takim przypadku klient musi wykazać związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy nieudzieleniem kredytu, pomimo wypełnienia warunków promesy,

a poniesioną szkodą. Dodatkowo w tego rodzaju postępowaniu może dojść również do sytuacji w praktyce możliwej, a dość paradoksalnej i bardzo niekorzystnej z wielu względów dla banku, gdy sąd prawomocnym orzeczeniem nie dość, że orzeknie o szkodzie, to również zobowiąże bank do przymusowej realizacji umowy przyrzeczonej, jaką bez wątpienia jest promesa kredytowa. Równolegle, w mniejszych sprawach, gdy kwota roszczenia nie przekracza 8 tys. zł, klient ma prawo wnieść sprawę do arbitra bankowego działającego przy Związku Banków Polskich, zaś niezależnie od kwoty – wnieść skargę do regulatora rynku, tj. Komisji Nadzoru Finansowego. Drugostronnie wskazać również należy odpowiedzialność osobistą pracowników banku. W przypadku niezasadzonej odmowy podpisania przez reprezentantów banku określonego dokumentu, w tym np. umowy kredytowej na podstawie wydanej wcześniej promesy kredytowej, pracownik taki może narazić się na naruszenie obowiązków pracowniczych oraz odpowiedzialność odszkodowawczą z przepisów *Kodeksu pracy*.

Tych, którzy wyżej przytoczone argumenty uznają w dalszym ciągu za niewystarczające, można skierować do analizy wielu dość podobnych stanowisk w zakresie promes kredytowych zawartych w orzeczeniach sądowych i publikacji regulatora rynku finansowego. W orzecznictwie sądowym przeważa pogląd, zgodny z resztą z praktyką stosowaną przez

większość banków, że promesa kredytowa jest wiążącym zobowiązaniem banku do udzielenia kredytu w oznaczonej kwocie. Równolegle w jednej ze swoich publikacji słuszną i porównywalną tezę przedstawia Komisja Nadzoru Finansowego, co do której zaleceń banki winny się bezwzględnie stosować, gdzie promesa definiowana jest jako przyrzeczenie spełnienia świadczenia, najczęściej do udzielenia kredytu.

Pełnoprawny dokument

W świetle wymienionych faktów traktowanie promesy kredytowej przez część polskich banków jako dokumentu niezobowiązującego, o wyłącznie informacyjnym charakterze, jest niedopuszczalne i nieprawidłowe. Zgodnie ze specyfiką i funkcją promesy kredytowej, winna ona być zobowiązaniem banku do udzielenia kredytu na ściśle sprecyzowanych warunkach. W efekcie to nie bank, a klient, który nierzadko zapłacił bankowi za wydanie promesy znaczną kwotę, ostatecznie winien zadecydować o faktycznym wykonaniu promesy, jakim jest podjęcie decyzji o zaciągnięciu przyrzczonego kredytu.

Zasadne jest, by banki jednolicie zaczęły traktować promesę jako dokument wiążący do udzielenia kredytu. Tym samym część z nich winna odstąpić od niewłaściwej praktyki stosowania promesy jako dokumentu wyłącznie informacyjnego. Co istotne, szczególną wagę w przypadku wydawania promes kredytowych należy przypisać służbom kredytowym banku, które mają za zadanie nie tylko sprawdzenie, czy klient prawidłowo wykonał wszystkie postanowienia promesy, ale również na tej podstawie przygotowanie, zgodnie z ostateczną decyzją klienta, finalnej umowy kredytowej. Cechą wspólną dla wszystkich banków, niezależnie od ich obecnego podejścia do kwestii promes, jest odpowiedzialność odszkodowawcza, na którą bank może narazić się w sytuacji, gdy klient wykona postanowienia promesy, co potwierdzą służby kredytowe, a bank nie udzieli kredytu. W takim przypadku może nie tylko skończyć się na samym odszkodowaniu, ale konsekwencje mogą okazać się znacznie poważniejsze. ■

Autor jest prezesem zarządu Mikołowskiego Banku Spółdzielczego w Mikołowie i doktorantem na Uniwersytecie Ekonomicznym w Katowicach (Katedra Bankowości i Rynków Finansowych).