KLAUZULE ZAKWESTIONOWANE PRZEZ UOKIK WE WZORCACH UMOWNYCH KREDYTU HIPOTECZNEGO STOSOWANYCH PRZEZ MILLENNIUM:

I. „Kredyt jest indeksowany do CHF/USD/EUR, po przeliczeniu wypłaconej kwoty zgodnie z kursem kupna CHF/USD/EUR według Tabeli Kursów Walut Obcych obowiązującej w Banku Millennium w dniu uruchomienia kredytu lub transzy".

II. „W przypadku kredytu indeksowanego kursem waluty obcej kwota raty spłaty obliczona jest według kursu sprzedaży dewiz, obowiązującego w Banku na podstawie obowiązującej w Banku Tabeli Kursów Walut Obcych z dnia spłaty".

III. „Bank zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu, w szczególności w przypadku wprowadzania nowych przepisów prawnych lub ich zmiany oraz dostosowania do koniecznych zmian wprowadzonych w obowiązującym w Banku systemie informatycznym".

IV. „Bank zastrzega sobie prawo do zmiany cennika w okresie obowiązywania umowy kredytu, jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych przyczyn:

- zmiana parametrów rynkowych, środowiska konkurencji, przepisów prawa, w szczególności przepisów podatkowych i rachunkowych, stosowanych w sektorze bankowym,
- zmiana poziomu inflacji bądź innych warunków makroekonomicznych,
- zmiana zakresu lub formy świadczonych usług."

V. „W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy kredytu zwiększeniu ulegnie stosunek aktualnej wysokości salda zadłużenia kredytu wyrażonego w PLN do aktualnej wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń i/lub nastąpi zmiana wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń i/lub zagrożenie terminowej spłaty kredytu, i/lub pogorszenie się sytuacji finansowej Kredytobiorcy, Bank może zażądać ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia kredytu i/lub zlecić zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Kredytobiorcy".

VI. „Ostatni miesiąc ochrony ubezpieczeniowej, za który pobierana jest opłata z tytułu ubezpieczenia przypada w miesiącu, w którym do Banku wpłynie dostarczony przez Kredytobiorcę odpis z księgi wieczystej nieruchomości, o której mowa w § 2 ust. 5, z prawomocnym wpisem hipoteki/hipotek na rzecz Banku".

SZCZEGÓŁOWY OPIS ZAKWESTIONOWANYCH KLAUZUL

I. „Kredyt jest indeksowany do CHF/USD/EUR, po przeliczeniu wypłaconej kwoty zgodnie z kursem kupna CHF/USD/EUR według Tabeli Kursów Walut Obcych obowiązującej w Banku Millennium w dniu uruchomienia kredytu lub transzy".

II. „W przypadku kredytu indeksowanego kursem waluty obcej kwota raty spłaty obliczona jest według kursu sprzedaży dewiz, obowiązującego w Banku na podstawie obowiązującej w Banku Tabeli Kursów Walut Obcych z dnia spłaty".

UZASADNIENIE:

Postanowienie wskazane w pkt I przewiduje, że po wypłaceniu kredytu kredytobiorcy, jego kwota przeliczana jest na walutę obcą według kursu z Tabeli Kursów Walut Obcych obowiązującej w banku w dniu uruchomienia kredytu lub transzy. Od tego momentu saldo kredytu wyrażone jest w walucie, w stosunku do której kredyt jest indeksowany (lub denominowany – w zależności od przyjętej terminologii). Natomiast, zgodnie z postanowieniem wskazanym w pkt II kwota spłaty obliczana jest według kursu sprzedaży, zgodnie z analogiczną zasadą – tj. według obowiązującej w banku Tabeli Kursów Walut Obcych z dnia spłaty.

W ocenie UOKiK, zamieszczanie przez bank we wzorcu umownym przedmiotowych postanowień jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interes konsumenta ze względu na okoliczność, że w obu przypadkach wzorzec umowny nie precyzuje sposobu ustalania kursu wymiany walut wskazanego w tabeli kursów banku. Oznacza to, że bank, w świetle ukształtowania wzorca umowy uprawniony jest do wyboru dowolnych kryteriów ustalania wspomnianych kursów, niekoniecznie związanych z aktualnym kursem ukształtowanym przez rynek walutowy, czy kursem średnim publikowanym przez Narodowy Bank Polski. Wskazana konstrukcja daje bankowi możliwość uzyskania korzyści finansowych

stanowiących dla kredytobiorcy dodatkowe koszty kredytu, a których oszacowanie jest niemożliwe ze względu na brak oparcia zasad ustalania kursów wymiany o obiektywne i przejrzyste kryteria. Należy bowiem zaznaczyć, iż wysokość rynkowych kursów wymiany tylko częściowo – wobec takiego ukształtowania wzorca – wpływa na ostateczny koszt poniesiony przez konsumenta. Kursy wykorzystywane przez bank na potrzeby rozliczeń związanych z kredytem nie są bowiem kursami średnimi, lecz kursami kupna i sprzedaży, a więc takimi które z zasady zawierają wynagrodzenie - marżę banku za dokonanie transakcji – kupna bądź sprzedaży. O ile średni rynkowy kurs wymiany jest wskaźnikiem obiektywnym i niezależnym od woli banku, to wysokość doliczanej marży kupna lub sprzedaży jest zależna tylko i wyłącznie od woli banku. Dobre obyczaje nakazują, aby ponoszone przez konsumenta koszty związane z zawarciem umowy, o ile nie wynikają z czynników obiektywnych – były możliwe do przewidzenia.

Wyrazem wynikających z dobrych obyczajów zasad związanych z rozliczaniem kredytów hipotecznych indeksowanych w walutach obcych jest wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacja S II dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie. Powoływany dokument w pkt 5.2.2. c) zaleca aby w każdej umowie, która dotyczy walutowych ekspozycji kredytowych znalazły się co najmniej postanowienia dotyczące sposobów i terminów ustalania kursu wymiany walut, na podstawie którego, w szczególności, wyliczana jest wartość rat kapitałowo-odsetkowych. Kwestionowane postanowienia, jak już wcześniej wspomniano odwołują się jedynie do tabeli kursowej obowiązującej w banku, a ponadto – dodatkowo -jako termin ustalenia kursu przewiduje dzień uruchomienia kredytu bądź jego transzy lub dzień spłaty, co nawet przy precyzyjnym wskazaniu marży banku (lecz bez wskazania czy i w jaki sposób bank samodzielnie oblicza kurs rynkowy, czy posługuje się kursem średnim Narodowego Banku Polskiego - który stosownie do Uchwały Nr 51/2002 Zarządu Narodowego Banku Polskiego z dnia 23 września 2002 r. w sprawie wyliczania i ogłaszania bieżących kursów walutowych, Dz. Urz. NBP z dnia 26 września 2002 r. ze zm. – ogłaszany jest raz dziennie według stanu na godzinę 11:00) dawałoby możliwość wyboru takiej pory dnia, kiedy rynkowy kurs waluty jest najbardziej korzystny z punktu widzenia banku. Formuła opisanego postanowienia umożliwia więc bankowi jednostronne kształtowanie sytuacji konsumenta, zakłócając tym samym – wbrew dobrym obyczajom - równowagę kontraktową stron umowy.

Na uwagę zasługuje również okoliczność, że brak określenia w umowie sposobu ustalania kursów walutowych na potrzeby przeliczania salda zadłużenia na walutę obcą oraz przeliczania na złote kwoty wymaganej do spłat kredytu w rażący sposób narusza interes konsumenta. Konsument zawierając umowę kredytu indeksowanego w stosunku do waluty obcej liczy się z ryzykiem wynikającym ze zmienności kursów walutowych i wybierając taki rodzaj umowy ryzyko takie akceptuje. Ryzyko takie nie ma jednakże bezpośredniego wpływu na ryzyko związane z możliwością całkowicie dowolnego kształtowania kursu wymiany przez kredytodawcę. Każdorazowo bank dysponuje bowiem możliwością ustalenia kursu sprzedaży znacznie przewyższającego rynkowy kurs wymiany, co naraża konsumenta na nieprzewidywalne koszty – niezależnie od ewentualnych kosztów związanych ze zmianą rynkowych kursów walut.

Ponadto, przepis art. 385 § 2 kodeksu cywilnego wskazuje, że wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Kryterium takiego z pewnością nie spełnia wskazanie tabeli kursów walutowych ustalanej przez bank jako jedynego źródła informacji o wysokości kursów sprzedaży i kupna walut obcych stosowanych na potrzeby kredytu.

Konsument, w świetle postanowień wzorca, nie dysponuje możliwością dokonania weryfikacji zasadności ponoszenia kosztów wynikających z ustalanych przez bank kursów walutowych w oparciu o jakiekolwiek obiektywne kryteria. Na uwagę zasługuje pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 5 kwietnia 2002 r. (II CKN 933/99), zgodnie z którym „kontrahent banku, jakkolwiek musi się liczyć z tym, że oprocentowanie kredytu może ulec zmianie, to jednak nie może on być pozbawiony możliwości kontrolowania zasadności tych zmian”. Wyrażony przez Sąd Najwyższy pogląd można odnieść nie tylko do zasad ustalania oprocentowania, lecz również do zasad ustalania kursów walutowych na potrzeby kredytów denominowanych w walutach obcych. Analogiczny jest bowiem mechanizm ich precyzyjnego określania. W przypadku oprocentowania, powszechnie stosowaną obecnie metodą (którą można wskazać jako przykład pożądanego, z punktu widzenia przepisów o niedozwolonych postanowieniach wzorców umowy uregulowania w przedmiocie sposobów ustalania kursów) jest określenie oprocentowania jako sumy obiektywnych rynkowych wskaźników (których wysokość jest niezależna od woli banku) – przykładowo w przypadku kredytów denominowanych w walucie CHF jest to wskaźnik LIBOR oraz marży banku, której wysokość jest w umowie precyzyjnie wskazana i nie może

ulec zmianie. Analogicznie - precyzyjnym określeniem zasad ustalania kursów mogłoby być wskazanie, przykładowo kursu sprzedaży stosowanego na potrzeby spłaty kredytu, jako kursu średniego ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski i powiększonego o precyzyjnie wskazaną marżę banku.

Dodatkowo, wskazać należy, iż brak precyzyjnego określenia zasad ustalania kursów walutowych na potrzeby kredytu w każdym przypadku ocenić należy jako rażąco naruszający interesy konsumentów oraz sprzeczny z dobrymi obyczajami. Jednak w przypadku umów kredytu hipotecznego, możliwość dowolnego kształtowania wysokości kursów walutowych, wykorzystywanych do przeliczania wysokości salda zadłużenia na CHF oraz wysokości rat na PLN ocenić należy szczególnie negatywnie, biorąc pod uwagę charakter umów kredytu hipotecznego. Cechują się one bowiem długim okresem pozostawania w stosunku umownym, jak również ograniczoną możliwością wcześniejszej spłaty kredytu sfinansowanej kredytem konsolidacyjnym w innym banku – która to wynikać może przykładowo ze zmian sytuacji ekonomicznej (nieuniknionej w tak długim okresie kredytowania i mogącej skutkować zwiększeniem wymagań dotyczących zdolności kredytowej) lub nieopłacalności takiej operacji z racji pobierania opłat za wcześniejszą spłatę kredytu. Wobec powyższego należy uznać, że opisane wcześniej zakłócenie równowagi stron umowy w sposób rażący narusza ekonomiczny interes konsumenta, w szczególnym przypadku kredytobiorcy związanego umową kredytu hipotecznego.

III. „Bank zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu, w szczególności w przypadku wprowadzania nowych przepisów prawnych lub ich zmiany oraz dostosowania do koniecznych zmian wprowadzonych w obowiązującym w Banku systemie informatycznym."

UZASADNIENIE:

Postanowienie wskazane w pkt III przewiduje, że bank może dokonać zmian w regulaminie „w szczególności" w przypadku „wprowadzania nowych przepisów prawnych lub ich zmiany" oraz „dostosowania do koniecznych zmian wprowadzonych w obowiązującym w Banku systemie informatycznym.".

W ocenie powoda, zamieszczane przez pozwanego we wzorcu umownym postanowienia są sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszają interes konsumenta (spełniając tym samym kryteria wskazane w art. 3851 § 1 k.c.) ze względu ich zbytnią ogólnikowość i możliwość dowolnej interpretacji. Brak precyzji w treści przedmiotowej klauzuli powoduje, iż pozwany ma możliwość zmiany regulaminu według własnego uznania. Swoboda interpretacyjna banku, w odniesieniu do kwestionowanej klauzuli, objawia się w:

1) posłużeniu się przez pozwanego w treści kwestionowanej klauzuli sformułowaniem „w szczególności",

2) braku precyzyjnie wskazanych przesłanek zmiany regulaminu.

Ad 1) Posłużenie się przez pozwanego w treści kwestionowanej klauzuli sformułowaniem „Bank zastrzega sobie prawo do zmiany regulaminu, w szczególności", powoduje, że katalog przesłanek uprawniających pozwanego do zmiany regulaminu staje się nieograniczony i zależy wyłącznie od arbitralnej decyzji banku, który może według własnego uznania i w dowolnie wybranym momencie takich zmian dokonywać. Użycie bowiem przed wyliczeniem przesłanek uzasadniających skorzystanie przez kontrahenta konsumenta z określonego uprawnienia, określenia „w szczególności" lub analogicznego nadaje tymże przesłankom charakter jedynie przykładu.

Tak sformułowane postanowienie stwarza pozwanemu możliwość dokonywania wyłącznie takich zmian, które będą uwzględniać interes jedynie pozwanego i to w dogodnym dla pozwanego momencie.

Dokonując oceny wskazanych postanowień należy wziąć pod uwagę brzmienie art. 3853 pkt 10 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym za niedozwolone należy uznać postanowienia umowne, które uprawniają kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie. Zgodnie z art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego, umowa kredytu powinna określać warunki dokonywania zmian umowy. We wskazanym przypadku, warunki zmiany umowy zostały wskazane w sposób niejednoznaczny, poprzez zastosowanie otwartego katalogu przesłanek. Takie sformułowanie z całą pewnością nie spełnia wymogu wskazania „ważnych przyczyn" zmiany umowy, gdyż zgodnie z kwestionowanym postanowieniem, umowa może być zmieniona nie tylko z przyczyn w niej wskazanych (abstrahując w tym miejscu od rozstrzygania czy wymienione przykładowo przyczyny należy uznać za ważne), lecz w ogóle z jakichkolwiek przyczyn.

Ponadto, sformułowanie "w szczególności" upoważnia pozwanego do jednostronnego zadecydowania, czy i jakie inne niż wymienione w pkt § 21 ust 1 regulaminu okoliczności uprawniają go do dokonania zmiany umowy. Kwestionowane postanowienie daje więc pozwanemu, uprawnienie do wiążącej interpretacji umowy, co oznacza, że zgodnie z art. 3853 pkt 9 k.c., który wymienia taki rodzaj postanowienia jako przykład niedozwolonego postanowienia umownego, powinno zostać uznane za niedozwolone postanowienie wzorca umowy.

Ad 2) Treść przedmiotowego postanowienia zamieszczanego przez pozwanego w oferowanym konsumentom wzorcu umowy kredytu nie wskazuje w sposób konkretny i precyzyjny przesłanek, których zaistnienie warunkować będzie zmianę regulaminu. Po pierwsze, brak jest sprecyzowania wprowadzenie lub zmiana jakiego rodzaju przepisów warunkuje zmianę regulaminu, jak również wskazania że mowa jest o przepisach z których dla banków wynika obowiązek zmiany wzorców umownych. W efekcie, jakakolwiek zmiana w obowiązującym prawie – niezależnie od tego czy ma ona związek z działalnością banków, nie wspominając już o konieczności dostosowania regulaminu do zmian w przepisach prawnych – uprawnia bank do zmiany regulaminu w dowolnym zakresie.

Po drugie, pojęcie „dostosowania do koniecznych zmian wprowadzonych w obowiązującym w Banku systemie informatycznym" również nie pozwala przewidzieć jakie okoliczności i w

jakim zakresie będą warunkowały zmianę regulaminu. Brak jest sprecyzowania jakie zmiany w systemie informatycznym można uznać za konieczne, jak również które postanowienia regulaminu mogą być takimi zmianami objęte. W efekcie bank dysponuje możliwością celowej zmiany systemu informatycznego w taki sposób aby wypełniła się przesłanka konieczności dostosowania regulaminu do tejże zmiany, która niekoniecznie musi mieć związek z usprawnieniem pracy systemu informatycznego banku, a wręcz może zmierzać jedynie do polepszenia sytuacji banku kosztem konsumenta. Innymi słowy, zaistnienie przesłanki dającej bankowi możliwość dokonania zmiany regulaminu jest zależne od woli banku, co w rażący sposób zakłóca równowagę kontraktową stron.

W obu przypadkach – przesłanki związanej ze zmianą obowiązującego prawa jak i zmianą systemu informatycznego konsument narażony jest na nieprzewidywalne zmiany swojej sytuacji prawnej, bez możliwości zweryfikowania ich zasadności w oparciu o jakiekolwiek obiektywne kryteria. Aktualne są więc w tym przypadku zawarte w pkt I i II uwagi dotyczące skutków tak nierównoważnego ukształtowania praw i obowiązków stron umowy. Każde bowiem postanowienie umowne, które daje kredytodawcy możliwość jednostronnej zmiany sytuacji będącego kredytobiorcą konsumenta na jego niekorzyść, bez możliwości zweryfikowania takiego działania w oparciu o obiektywne kryteria należy uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające jego interes. Zatem obie z kwestionowanych przesłanek samodzielnie spełniają kryteria uznania je za niedozwolone postanowienia umowne.

Ponadto należy zauważyć, że wskazane w pkt III postanowienie nie tylko wypełnia cechy postanowienia niedozwolonego określone w art. 3853 pkt 10 k.c., lecz również w pkt 9 powoływanego przepisu. Niezależnie od przyczyn wynikających z wymienienia ich jedynie jako przykładu, wskazanych przesłanek nie można uznać za ważne przyczyny zmiany umowy, do których odwołuje się art. 3853 pkt 10 k.c. Są one sformułowane w sposób na tyle ogólny i niejasny, że ich literalne brzmienie uprawnia bank do zmiany umowy w sytuacji, która nie musi w żaden sposób uzasadniać potrzeby takiej zmiany. Ponadto, ogólny, nieprecyzyjny i niejednoznaczny sposób ich sformułowania de facto daje bankowi możliwość wiążącej interpretacji umowy.

IV. „Bank zastrzega sobie prawo do zmiany cennika w okresie obowiązywania umowy kredytu, jeżeli wystąpi przynajmniej jedna z poniższych przyczyn: zmiana parametrów rynkowych, środowiska konkurencji, przepisów prawa, w szczególności przepisów podatkowych i rachunkowych, stosowanych w sektorze bankowym, zmiana poziomu inflacji bądź innych warunków makroekonomicznych, zmiana zakresu lub formy świadczonych usług."

UZASADNIENIE:

Postanowienie wskazane w pkt IV przewiduje, że bank ma prawo zmienić cennik zawierający opłaty i prowizje związane z kredytem w okresie obowiązywania umowy, jeżeli wystąpi jedna ze wskazanych w przywoływanym postanowieniu przyczyn. Pierwszą z nich jest „zmiana parametrów rynkowych, środowiska konkurencji, przepisów prawa, w szczególności przepisów podatkowych i rachunkowych, stosowanych w sektorze bankowym", drugą „zmiana poziomu inflacji bądź innych warunków makroekonomicznych", natomiast trzecią „zmiana zakresu lub formy świadczenia usług".

W ocenie powoda, wskazane postanowienie umożliwia bankowi zmianę opłat i prowizji zawartych w cenniku w dowolnie wybranym przez siebie momencie, gdyż przesłanki zmiany cennika zostały określone tak szeroko, że w każdej chwili bank może uznać, że jedna z nich została spełniona. Takie skonstruowanie postanowienia wzorca umowy sprawia, że powinno ono zostać uznane za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumenta (spełniając tym samym kryteria wskazane w art. 3851 § 1 k.c.).

Przykładowo, ziszczenie się przesłanki „zmiany poziomu inflacji bądź innych warunków makroekonomicznych" zachodzi praktycznie stale. Zestawienie przesłanki zmiany poziomu inflacji, rozumianej jako wzrost cen towarów i usług dostępnych na rynku w określonym okresie, które podlegają nieustającym zmianom, ze sformułowaniem „bądź innych warunków makroekonomicznych" gwarantuje, że tak skonstruowany warunek zmiany cennika, będącego częścią umowy ziści się w każdym czasie. Z analogicznych powodów należy uznać, że przesłanka „zmiany parametrów rynkowych, środowiska konkurencji, przepisów prawa, w szczególności przepisów podatkowych i rachunkowych, stosowanych w sektorze bankowym" również umożliwia bankowi zmianę umowy w dowolnym czasie. Jeszcze bardziej jaskrawym przykładem postanowienia sprzecznego z dobrymi obyczajami i

w sposób szczególnie rażący naruszającymi interes konsumenta jest ustanowienie przesłanki „zmiany zakresu lub formy świadczenia usług". O ile poprzednio wskazana przesłanka ulega ziszczeniu stale, to spełnienie przesłanki zmiany zakresu lub formy świadczenia usług jest zależne tylko od woli banku, gdyż to właśnie bank w tym wypadku decyduje w jakim zakresie i w jakiej formie świadczy swoje usługi. Ponadto, forma i zakres usług świadczonych konsumentowi jest określona w wiążącej bank z konsumentem umowie. W efekcie bank przyznaje sobie prawo zmiany stawek opłat i prowizji, kiedy tylko uzna, że zaszła taka potrzeba.

Ustanowienie przesłanek zmiany umowy wywołujących efekty jak wskazano powyżej, niezależnie od tego czy występują one osobno, czy w zestawieniu spełnia kryteria uznania przedmiotowego postanowienia za niedozwolone zawarte w art. 3851 k.c., a także art. 3853 pkt 9 i 10 k.c. W sposób analogiczny do postanowień dotyczących zmiany regulaminu wskazanych w pkt III, zawarcie w kwestionowanym postanowieniu opisanych przesłanek zmiany cennika nadaje bankowi uprawnienie do wiążącej interpretacji umowy oraz dopuszcza zmianę umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w tej umowie.

Konsument narażony jest na niemożliwe do przewidzenia zmiany wysokości lub wprowadzenie nowych opłat i prowizji pobieranych przez bank w związku z wykonywaniem umowy, bez możliwości zweryfikowania ich zasadności w oparciu o jakiekolwiek obiektywne kryteria. W efekcie, bank może w trakcie trwania umowy kredytu (co jest w sposób szczególny niekorzystne dla konsumenta w przypadku długoletniej umowy kredytu hipotecznego) obciążyć kredytobiorcę dodatkowymi kosztami o trudnej do ustalenia wysokości. Takie rozwiązanie w sposób rażący narusza interes ekonomiczny konsumenta. Jego skutkiem jest także brak równowagi w ukształtowaniu praw i obowiązków stron umowy, czyli naruszenie wynikającej z dobrych obyczajów zasady równowagi kontraktowej stron umowy.

Ponadto należy zauważyć, że wskazane w pkt IV postanowienie, posiada cechy postanowienia niedozwolonego określone w art. 3853 pkt 10 k.c. oraz w pkt 9 powoływanego przepisu. Wskazanych przesłanek nie można uznać za ważne przyczyny zmiany umowy, do których odwołuje się art. 3853 pkt 10 k.c. ze względu na ich nieprecyzyjny charakter. Są one bowiem sformułowane w sposób na tyle ogólny i niejasny, że ich literalne brzmienie uprawnia bank do zmiany umowy w sytuacji, która nie musi w żaden sposób uzasadniać ekonomicznej potrzeby zmiany wysokości opłat i prowizji. Pojęcie

ważnych przyczyn nie jest tożsame z pojęciem jakichkolwiek przyczyn, odnosi się do zawężonego kręgu przyczyn, które w szczególny sposób powodują konieczność danego działania. Ponadto, ogólny, nieprecyzyjny i niejednoznaczny sposób ich sformułowania de facto daje bankowi możliwość wiążącej interpretacji umowy.

V. „W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy kredytu zwiększeniu ulegnie stosunek aktualnej wysokości salda zadłużenia kredytu wyrażonego w PLN do aktualnej wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń i/lub nastąpi zmiana wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń i/lub zagrożenie terminowej spłaty kredytu, i/lub pogorszenie się sytuacji finansowej Kredytobiorcy, Bank może zażądać ustanowienia dodatkowego prawnego zabezpieczenia kredytu i/lub zlecić zbadanie stanu prawnego i technicznego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia na koszt Kredytobiorcy."

UZASADNIENIE:

Wskazane w pkt V. postanowienie stosowanego przez bank wzorca umowy określa przesłanki żądania przez bank ustanowienia przez kredytobiorcę dodatkowego prawnego zabezpieczenia kredytu i zlecania przez bank badania stanu prawnego oraz określenia wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (badanie takie odbywa się na koszt konsumenta). Bank może skorzystać z obu uprawnień łącznie, lub z każdego z osobna. Jako samodzielne przesłanki realizacji wspomnianych uprawnień kwestionowane przez powoda postanowienie wymienia następujące okoliczności:

1) zwiększenie stosunku aktualnej wysokości salda zadłużenia kredytu wyrażonego w PLN do aktualnej wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń

2) zmiana wartości ustanowionych prawnie zabezpieczeń

3) zagrożenie terminowej spłaty kredytu

4) pogorszenie się sytuacji finansowej Kredytobiorcy.

W ocenie powoda, powyższe postanowienie umowne wypełnia dyspozycję art. 3851 k.c., a także art. 3853 pkt 9 k.c., spełniając kryteria uznania go za niedozwolone postanowienie wzorca umowy.

Należy podkreślić, że przedmiotowe przesłanki sformułowane zostały w sposób nieprecyzyjny i niejednoznaczny. Nie tylko uniemożliwiają konsumentowi weryfikację podjętych przez bank działań w oparciu o obiektywne kryteria, których spełnienie uzasadnia takie działania, lecz również umożliwiają ich realizację w sytuacji, gdy nie zachodzą ważne powody, dla których konieczne jest dodatkowe zabezpieczenie lub

badanie nieruchomości. Kredytobiorca nie jest więc w stanie przewidzieć, czy i kiedy bank zażąda od niego dodatkowego zabezpieczenia kredytu lub pokrycia kosztów badania stanu prawnego i wyceny nieruchomości ani ocenić czy takie żądanie jest w danych okolicznościach zasadne.

Przykładowo, przesłanka odwołująca się do zwiększenia stosunku salda zadłużenia wyrażonego w PLN do aktualnej wartości zabezpieczeń umożliwia bankowi realizację swoich uprawnień w okolicznościach, które nie zwiększają znacząco ryzyka związanego z kredytem. Nie jest bowiem sprecyzowane jaki poziom osiągnąć musi stosunek wyrażonego w złotych salda zadłużenia do wartości zabezpieczeń. W efekcie bank może realizować swoje uprawnienia w sytuacji kiedy kredytowana nieruchomość warta jest 1 000 000 PLN, natomiast saldo zadłużenia wynosi jedynie 100 000 PLN. Co więcej, literalne brzmienie postanowienia umożliwia bankowi żądanie dodatkowego zabezpieczenia lub zlecenie badania w sytuacji gdy w opisanej sytuacji stosunek zadłużenia do wartości zabezpieczenia zwiększy się przykładowo o kwotę 100 zł.

Za niedopuszczalną należy uznać również przesłankę zmiany wartości zabezpieczeń kredytu. Na uwagęzasługuje okoliczność, że taka przesłanka ulegnie ziszczeniu nie tylko wtedy kiedy wartość zabezpieczeń spadnie (abstrahując w tym miejscu od poważnych wątpliwości, czy jakikolwiek spadek zwiększa ryzyko kredytowe w tak drastycznym stopniu), lecz również wtedy, gdy wartość przedmiotu zabezpieczenia znacząco wzrośnie. Prowadzi to do absurdalnej sytuacji, kiedy to bank może żądać od kredytobiorcy dodatkowego zabezpieczenia w przypadku gdy wartość nieruchomości będącej przedmiotem hipoteki znacząco wzrośnie.

Nie sposób również, w świetle kwestionowanego postanowienia, przewidzieć kiedy bank uzna, że nastąpiło zagrożenie terminowej spłaty kredytu lub pogorszenie się sytuacji finansowej kredytobiorcy. W pierwszym przypadku brak jest precyzyjnego wskazania okoliczności które o takim zagrożeniu świadczą. W drugim przypadku, poza brakiem precyzji, na uwagę zasługuje także okoliczność, że nie każde pogorszenie się sytuacji finansowej wpływa na konieczność ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia. Możliwa jest także sytuacja, w której zdolność kredytowa konsumenta nadal znacząco przewyższa poziom wymagany dla aktualnej wartości zadłużenia.

Wskazane postanowienie narusza więc równowagę kontraktową stron, stwarzając bankowi możliwość arbitralnego i niemal dowolnego kształtowania sytuacji kredytobiorcy. Istotne jest, że zestawienie którejkolwiek ze wspomnianych przesłanek nawet z przesłanką określoną w sposób jednoznaczny i precyzyjny, nadal nosiłoby cechę niedozwolonego postanowienia wzorca umowy. Przewidziane we wzorcu przesłanki zmiany cennika są bowiem przesłankami samodzielnymi, dlatego też każda z osobna powinna być sformułowana w sposób wystarczająco precyzyjny, a co za tym idzie doprecyzowanie tylko jednej byłoby niewystarczające.

Ponadto, kwestionowane postanowienie w sposób rażący narusza interes finansowy konsumenta. Warto bowiem zwrócić uwagę, że ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia (przykładowo w postaci hipoteki na innej nieruchomości) związane jest ze znaczącymi kosztami. W braku możliwości ustanowienia takiego zabezpieczenia konsument narażony jest na wypowiedzenie umowy przez bank i natychmiastową spłatę całości zadłużenia, co w sposób dramatyczny pogarsza jego sytuację finansową. Należy również dodać, że wspomniane postanowienie nie precyzuje przecież w żaden sposób jaka okoliczność uzasadnia żądanie jakiego konkretnie zabezpieczenia.

W odniesieniu do uprawnienia zlecania przez bank badania stanu prawnego i wartości nieruchomości na koszt konsumenta należy zauważyć, że również i w tym wypadku konsument narażony jest na nieokreślone koszty, gdyż nie jest wiadome jak często bank miałby prowadzić takie badanie, ani – jak już wcześniej wskazano – w jakich dokładnie okolicznościach. W sytuacji, kiedy bank może zlecać badanie nieruchomości w dowolnie wybranym momencie i koszty takiej czynności ponosi konsument a nie bank, wydaje się wątpliwe, aby bank zainteresowany był każdorazowym dokładnym weryfikowaniem czy badanie nieruchomości jest konieczne.

Dodatkowo, w ocenie powoda, opisane ukształtowanie postanowienia przewidującego nieprecyzyjne przesłanki żądania przez bank dodatkowego zabezpieczenia lub zlecania na koszt konsumenta badania nieruchomości sprawia, że bank uprawniony jest do wiążącej interpretacji umowy. Zgodnie bowiem z art. 3853 pkt 9 k.c. postanowienie nadające kontrahentowi konsumenta prawo do wiążącej interpretacji umowy należy uznać za niedozwolone. Konstrukcja kwestionowanego postanowienia natomiast oparta jest na użyciu pojęć niedookreślonych i bardzo ogólnych, dając bankowi, jako silniejszej stronie umowy możliwość dowolnej ich interpretacji.

VI. „Ostatni miesiąc ochrony ubezpieczeniowej, za który pobierana jest opłata z tytułu ubezpieczenia przypada w miesiącu, w którym do Banku wpłynie dostarczony przez Kredytobiorcę odpis z księgi wieczystej nieruchomości, o której mowa w § 2 ust. 5, z prawomocnym wpisem hipoteki/hipotek na rzecz Banku."

UZASADNIENIE:

Wskazane w pkt VI postanowienie dotyczy obowiązku zwrotu bankowi przez kredytobiorcę kosztów składki, która płacona jest przez bank w związku z zawartą umową ubezpieczenia kredytów zabezpieczanych hipotecznie. Wspomniane ubezpieczenie ma za zadanie chronić bank przed ryzykiem związanym z brakiem zabezpieczenia kredytu utrzymującym się do czasu wpisania hipoteki do księgi wieczystej. Zastępuje więc zabezpieczenie kredytu w postaci hipoteki do momentu jej prawomocnego ustanowienia. W związku z powyższym w umowie kredytowej znajduje się postanowienie przewidujące obowiązek zwrócenia bankowi kosztów wspomnianej składki ubezpieczeniowej. Wspomniane postanowienie przewiduje, że ostatni miesiąc, za który pobierana jest opłata przypada w miesiącu, w którym do banku wpłynie dostarczony przez kredytobiorcę odpis z księgi wieczystej nieruchomości.

Należy również podkreślić, że bank – jako ubezpieczający – może żądać od ubezpieczyciela zwrotu składki za okres niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej, stosownie do bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 813 § 1 k.c. który stanowi, że: „Składkę oblicza się za czas trwania odpowiedzialności ubezpieczyciela. W przypadku wygaśnięcia stosunku ubezpieczenia przed upływem okresu na jaki została zawarta umowa, ubezpieczającemu przysługuje zwrot składki za okres niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej." Celem pobierania opłaty o której mowa w kwestionowanym postanowieniu jest przecież zrekompensowanie bankowi kosztów ubezpieczenia chroniącego bank przed ryzykiem związanym z przejściowym brakiem zabezpieczenia hipotecznego kredytu. Ryzyko takie ustaje z momentem uprawomocnienia się wpisu do księgi wieczystej dotyczącego ustanowienia hipoteki. Dobre obyczaje nakazują, aby bank nie obciążał konsekwencjami ewentualnego odstąpienia od realizacji swoich ustawowych uprawnień – w tym wypadku żądania zwrotu nadpłaconej składki - kredytobiorcy finansującego wspomniane ubezpieczenie. Realizacja takiego uprawnienia leży w interesie banku, ale przede wszystkim kredytobiorcy. O ile umowy kredytu nakładają na kredytobiorcę szereg obowiązków nakazujących lojalne współdziałanie w wykonywaniu umowy, tak również bank

powinien współdziałać z kredytobiorcą w celu minimalizacji kosztów związanych z wykonaniem umowy, zwłaszcza że w opisanym wypadku nie zachodzi konflikt interesów banku i kredytobiorcy.

Kwestionowane postanowienie należałoby uznać za niedozwolone także wówczas, gdyby bank realizował swoje ustawowe uprawnienie do zwrotu nadpłaconej składki ubezpieczeniowej. Należy bowiem zaznaczyć, że również w takim wypadku kredytobiorca byłby zobowiązany do finansowania kosztów, które przecież zostały już bankowi zwrócone przez ubezpieczyciela.

W ocenie powoda, wskazane postanowienie należy uznać za niedozwolone (w rozumieniu art. 3851 § 1 k.c.) w części w której powoduje dysproporcję pomiędzy okresem podwyższonego ryzyka związanego z brakiem zabezpieczenia hipotecznego, a okresem za który bank pobiera opłatę. Wspomniana dysproporcja polega na tym, że bank jest uprawniony do pobierania opłaty za okres przypadający po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej, a więc za okres w którym nie występuje już podwyższone ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia hipotecznego. Wzorzec umowny nie zawiera bowiem postanowienia przewidującego zwrot (po dostarczeniu bankowi odpisu z księgi wieczystej) pobranej opłaty proporcjonalnie do okresu następującego po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej. Należy również wskazać, że dostarczenie bankowi odpisu z księgi wieczystej jest jedynie czynnością techniczną i nie wpływa na długość okresu podwyższonego ryzyka związanego z brakiem zabezpieczenia. W świetle kwestionowanego postanowienia możliwa jest przecież sytuacja, kiedy to wpis do o ustanowieniu hipoteki uprawomocni się w połowie miesiąca, a konsument otrzyma odpis z księgi wieczystej w połowie kolejnego miesiąca. W takim wypadku bank pobrałby od kredytobiorcy równowartość składki ubezpieczeniowej za 2 miesiące, pomimo że podwyższone ryzyko związane z brakiem hipoteki trwało jedynie pół miesiąca.

Kwestionowane przez powoda postanowienie naraża więc konsumenta na koszty, które w żaden sposób nie wynikają z wykonywania umowy, a powodowane są wyłącznie brakiem staranności i lojalności w wykonywaniu zobowiązania przez bank. Z uwagi na powyższe, przedmiotowe postanowienie wzorca umowy nie tylko stoi w sprzeczności z dobrymi obyczajami, lecz w sposób rażący narusza interes ekonomiczny konsumenta. Nie zachodzi bowiem ekwiwalentność i proporcjonalność pomiędzy ponoszonym przez kredytobiorcę kosztem, a celem dla którego konsument koszt taki ponosi.