lauzule zakwestionowane przez UOKiK we wzorcach umownych kredytu hipotecznego stosowanych przez Getin Bank:

I. 1. Do czasu przedłożenia odpisu z KW nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia zawierającej prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku na pierwszym miejscu i niezawierającego obciążeń, które nie zostały zaakceptowane przez Bank, oprocentowanie podwyższone jest:

a) w przypadku braku księgi wieczystej lub wypłaty kredytu/I transzy kredytu przed uzyskaniem przez Kredytobiorcę tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki o 2 punkty procentowe,

b) w przypadku gdy założona jest księga wieczysta nieruchomości o 1 punkt procentowy.

2. Podwyższone oprocentowanie zostanie zniesione z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1.

3. Bank może odmówić zniesienia podwyższonego oprocentowania, o którym mowa w ust. 1, jeżeli Kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu,

II. W przypadku braku spłaty dwóch kolejnych rat kredytu, Bank ma prawo, nie częściej niż raz do roku, dokonać wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki na koszt Kredytobiorcy

SZCZEGÓŁOWY OPIS ZAKWESTIONOWANYCH KLAUZUL

I. 1. Do czasu przedłożenia odpisu z KW nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia zawierającej prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku na pierwszym miejscu i niezawierającego obciążeń, które nie zostały zaakceptowane przez Bank, oprocentowanie podwyższone jest:

a) w przypadku braku księgi wieczystej lub wypłaty kredytu/I transzy kredytu przed uzyskaniem przez Kredytobiorcę tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki o 2 punkty procentowe,

b) w przypadku gdy założona jest księga wieczysta nieruchomości o 1 punkt procentowy.

2. Podwyższone oprocentowanie zostanie zniesione z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1.

3. Bank może odmówić zniesienia podwyższonego oprocentowania, o którym mowa w ust. 1, jeżeli Kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu.

UZASADNIENIE:

Postanowienie stosowanego przez pozwanego wzorca umownego, tj. §15 „Regulaminu produktu – kredyt hipoteczny dom", przewiduje, że bank, po przedłożeniu przez kredytobiorcę odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, może odmówić zniesienia podwyższonego oprocentowania, po ustaniu ryzyka, w związku z którym oprocentowanie to na kredytobiorcę zostało nałożone (tj. brak zabezpieczenia hipotecznego kredytu), w sytuacji, gdy kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu (§15 ust. 3 ww. wzorca). Jednocześnie przedmiotowe postanowienie przewiduje, że podwyższone oprocentowanie znoszone jest, poza sytuacją wyżej wskazaną, z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez bank odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia (§ 15 ust. 2 ww. wzorca).

W ocenie UOKiK zamieszczanie we wzorcu umownym przedmiotowego postanowienia jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interes konsumenta ze względu na przyznaną pozwanemu możliwość pobierania nieuzasadnionych korzyści finansowych względem kredytobiorcy. Naruszenie praw słabszej strony umowy, czyli konsumenta, w kwestionowanym postanowieniu objawia się w:

1. przyznaniu Bankowi uprawnienia do odmowy zniesienia podwyższonego oprocentowania, po ustaniu ryzyka, w związku z którym oprocentowanie to na kredytobiorcę zostało nałożone (tj. brak zabezpieczenia hipotecznego kredytu), w przypadku, gdy kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu,

2. pobieraniu przez Bank podwyższonego oprocentowania, po ustaniu ryzyka, w związku z którym oprocentowanie to na kredytobiorcę zostało nałożone (tj. brak zabezpieczenia hipotecznego kredytu), w sytuacji, gdy kredytobiorca dokonał wpisu na rzecz Banku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

Ad 1 Przedmiotowe postanowienie przyznaje pozwanemu uprawnienie do pobierania dodatkowej prowizji w postaci podwyższonego oprocentowania, do zapłaty której konsument jest zobowiązany w związku z opóźnieniem w spłacie kredytu. Należy podkreślić, że takie brzmienie postanowienia umożliwia Bankowi wielokrotne „karanie" konsumenta za nieterminowe wykonanie zobowiązania. Wskazać należy, że w sytuacji, gdy kredytobiorca opóźnia się z zapłatą raty kredytu, pozwany może żądać od niego dodatkowych odsetek za czas opóźnienia. Zgodnie bowiem z art. 481 §1 k.c. „jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi". Pozwany we wzorcach umów kredytów

hipotecznych, którymi posługuje się w obrocie z konsumentami, nie tylko nie wyłączył możliwości pobierania odsetek za opóźnienie, którą przyznaje mu przywołany powyżej przepis, lecz wprost przyznał sobie uprawnienie do naliczania odsetek karnych w wysokości podwojonego oprocentowania umownego [§14 ust. 2 „Umowy kredytu hipotecznego" stanowi, że „Bank nalicza od wymagalnego kapitału odsetki karne w wysokości podwojonego oprocentowania umownego z zastrzeżeniem §1 ust. 4"]. Tym samym, na podstawie kwestionowanego postanowienia, pozwany zastrzegł sobie możliwość pobierania od kredytobiorcy dodatkowych odsetek za opóźnienie w spłacie kredytu. W tym miejscu podkreślić należy, że funkcją jaką pełnią odsetki za opóźnienie jest kompensata tego, że wierzyciel nie mógł z pieniędzy korzystać wcześniej. Głównym motywem legislacyjnym takiego uregulowania jest uznanie, że wierzyciel ponosi przez opóźnienie co najmniej szkodę w postaci utraty odsetek, na jakie mógłby ulokować otrzymaną w terminie sumę, dlatego też odsetki należą się za sam fakt opóźnienia (tak: W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, t. I. Warszawa 2002, str. 1142). W ocenie UOKiK, zastrzegane we wzorcu umownym na rzecz pozwanego odsetki karne w wysokości podwojonego oprocentowania umownego, z naddatkiem pokrywają ewentualną szkodę spowodowaną brakiem spłaty raty kredytu przez kredytobiorcę w terminie. Wobec powyższego, zastrzeżenie przez pozwanego „dodatkowych odsetek" za opóźnienie w spłacie w postaci podwyższonego oprocentowania, ocenić należy jako nadmierne i niepozostające w żadnej relacji z ewentualną szkodą wynikającą z nieterminowej spłaty zadłużenia. W rezultacie pozwany na podstawie kwestionowanego postanowienia uprawniony jest do pobierania kompensaty – z tytułu braku możliwości wcześniejszego korzystania z pieniędzy – w dwojaki sposób. Jednocześnie zaznaczyć należy, że pozwany, w sytuacji opóźnienia w spłacie zadłużenia, oprócz pobieranego podwojonego oprocentowania umownego na podstawie §14 ust. 2 wzorca umowy oraz podwyższonego oprocentowania na mocy §15 ust. 3, ma możliwość pobierania – zgodnie z „Tabelą Prowizji i Opłat – DomBank Hipoteczny Oddział w Łodzi" (DomBank Hipoteczny Oddział w Łodzi jest firmą oddziału Getin Bank S.A. Pod tą nazwą prowadzona jest sprzedaż kredytów hipotecznych) – opłaty za monit z powodu opóźnienia w spłacie Kredytu w wysokości 50 zł, opłaty za zawiadomienie o wysokości zadłużenia w wysokości 60 zł, opłaty za wezwanie do zapłaty w wysokości 70 zł, opłaty za zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie 80 zł oraz opłaty za ostateczne wezwanie do zapłaty w wysokości 50 zł, co ocenić należy jako dodatkowe źródło uzyskiwania dochodu przez Bank z tego samego tytułu.

Ponadto podnieść należy, że zamieszczanie klauzuli zastrzegającej na rzecz pozwanego, w sytuacji opóźnienia kredytobiorcy w spłacie kredytu, „dodatkowe oprocentowanie karne" (w postaci podwyższonego oprocentowania) w treści przedmiotowego postanowienia, nie czyni zadość wymogowi przejrzystości wzorca umownego. W tym miejscu podkreślić należy fakt, że umowa kredytu hipotecznego nie jest umową powszechnie zawieraną przez konsumentów i jako umowa dotycząca usług finansowych posługuje się językiem hermetycznym, często nie w pełni zrozumiałym przez konsumentów. Z tych też względów, nawet konsument uważny i świadomy, jednakże niebędący profesjonalnym uczestnikiem obrotu, nieposiadający zazwyczaj dostatecznego doświadczenia w zakresie zawierania tego rodzaju umów oraz mający ograniczone możliwości analizy treści wzorca,

w ocenie Urzędu, w większości przypadków nie będzie miał świadomości, że zgodnie z treścią wzorca w sytuacji opóźnienia w spłacie kredytu Bank będzie miał możliwość kumulatywnego „ukarania" go.

W związku z powyższym, w ocenie Urzędu uznać należy, że klauzula ta kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy.

Dobre obyczaje pojmowane są jako reguły postępowania zgodne z etyką, moralnością i aprobowanymi społecznie obyczajami. Zgodnie z utrwaloną linią orzeczniczą Sądu Najwyższego (m.in. wyroki z 8 stycznia 2003 roku, II CKN 1097/00 oraz z 4 czerwca 2003 roku, I CKN 473/01), dobre obyczaje są równoważnikiem zasad współżycia społecznego, które obejmują reguły wiążące nie tylko w obrocie powszechnym, ale i w stosunkach z udziałem profesjonalistów. Na aprobatę zasługuje pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 13 lipca 2005 roku (I CK 832/04): „rażące naruszenie interesów konsumenta (...) można rozumieć jako nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym. Natomiast działanie wbrew dobrym obyczajom (w zakresie kształtowania treści stosunku obligacyjnego) oznacza tworzenie przez partnera konsumenta takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron takiego stosunku. Obie wskazane w art. 385^1 §1 k.c. formuły prawne służą ocenie tego, czy standardowe klauzule umowne zawarte we wzorcu umownym przekraczają, mówiąc najogólniej, zakreślone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej twórcy wzorca w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron konsumenckiego stosunku obligacyjnego". Sprzeczne z dobrymi obyczajami są m.in. działania wykorzystujące niewiedzę, brak doświadczenia konsumenta, działania zmierzające do dezinformacji i wywołania błędnego przekonania konsumenta lub nie zapewniające rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji. Chodzi więc o działania potocznie określane jako nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające *in minus* od standardów postępowania. Przede wszystkim jednak jako sprzeczne z dobrymi obyczajami określić należy działanie, które jest niezgodne z zasadą równorzędności stron. W kwestionowanej klauzuli zasada ta została naruszona. Wykładnia przedmiotowego postanowienia wskazuje na fakt naruszenia przez pozwanego zasady lojalnego kontraktowania, równorzędnego traktowania konsumenta oraz niewykorzystywania uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty przy zawieraniu umowy. Taką nierównoprawność należy zakwalifikować jako sprzeczną z dobrymi obyczajami zwłaszcza z uwagi na fakt, że pozwany na rynku nie jest tylko profesjonalistą, ale także instytucją zaufania publicznego.

Jednocześnie należy wskazać, że sposób w jaki kwestionowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki, rażąco narusza interesy konsumenta, gdyż znacząco niekorzystnie może wpływać na jego sytuację ekonomiczną. Zastrzeganie bowiem przez pozwanego na swoją rzecz możliwości wielokrotnego karania kredytobiorcy za opóźnienie w spłacie zadłużenia, przysparza mu niczym nieuzasadnionych korzyści finansowych kosztem konsumenta. Troski o ochronę własnych interesów proponenta nie sposób uznać w żaden sposób za uzasadnioną, tym bardziej jeśli odbywa się ona na koszt drugiej strony. Kwestionowane postanowienie, uprawniając pozwanego do odmowy zniesienia

podwyższonego oprocentowania, po ustaniu ryzyka, z związku z którym oprocentowanie to na kredytobiorcę zostało nałożone (tj. w związku z brakiem zabezpieczenia hipotecznego kredytu), w sytuacji, gdy kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu, stanowi wyraz nadużycia przez pozwanego jego przewagi kontraktowej, a tym samym w sposób szczególnie doniosły przyczynia się do dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta.

Ad 2 Zgodnie z kwestionowanym postanowieniem, kredytobiorca w okresie przejściowym, do czasu ustanowienia hipoteki na rzecz Banku, jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania w podwyższonej wysokości (o 1 lub 2 punkty procentowe). Celem podwyższenia oprocentowania jest uzyskiwanie przez pozwanego dodatkowych środków finansowych, które mają mu zrekompensować ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia kredytu utrzymujące się do czasu wpisania hipoteki do księgi wieczystej. Oprocentowanie pobierane w wyższej wysokości ma więc na celu zabezpieczenie kredytu do momentu prawomocnego ustanowienia hipoteki na nieruchomości.

W tym miejscu wskazać należy, że pozwany we wzorcu umownym zamieszcza postanowienie przewidujące zniesienie podwyższonego oprocentowania z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia [§15 ust. 2 „Regulaminu produktu – kredyt hipoteczny dom"]. Jak wykazano powyżej, podwyższenie przez pozwanego oprocentowania jest bezpośrednio związanie z ponoszonym przez niego ryzykiem. Ustanie ryzyka następuje z momentem uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz banku do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Wobec powyższego, jako nieuzasadnione oraz pozbawione elementu ekwiwalentności i proporcjonalności świadczeń ocenić należy pobieranie przez pozwanego dodatkowych korzyści finansowych w postaci podwyższonego oprocentowania po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki na rzecz banku do księgi wieczystej, tj. od momentu gdy ustaje ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia hipotecznego kredytu. Na podstawie kwestionowanego postanowienia, ryzyko ponoszone przez pozwanego kompensowane jest wielokrotnie. Po pierwsze, poprzez hipotekę ustanowioną na rzecz pozwanego, po wtóre, przez pobieranie przez pozwanego podwyższonego oprocentowania już po czasie, w którym wpis do hipoteki stał się prawomocny. Dodatkowo wskazać należy, że bank swoje interesy zabezpiecza na jeszcze jeden sposób, mianowicie, zgodnie z §24 „Regulaminu produktu – kredyt hipoteczny dom", kredytobiorca, do czasu przedłożenia odpisu z księgi wieczystej, zobowiązany jest do zabezpieczenia zobowiązania z tytułu umowy kredytu poprzez przedłożenie weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową.

W związku z powyższym, w ocenie powoda, przedmiotowe postanowienie znacząco niekorzystnie kształtuje sytuację ekonomiczną konsumenta prowadząc do rażącego uprzywilejowania pozwanego w stosunku prawnym oraz do ukształtowania praw konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Wskazane postanowienie należy uznać za niedozwolone (w rozumieniu art. 385^1 §1 k.c.) w części, w której powoduje dysproporcję pomiędzy okresem podwyższonego ryzyka związanego

z brakiem zabezpieczenia hipotecznego, a okresem za który pozwany zastrzega podwyższone oprocentowanie. Wspomniana dysproporcja polega na tym, że bank jest uprawniony do pobierania podwyższonego oprocentowania 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 o ustanowieniu hipoteki uprawomocni się na początku miesiąca, a konsument otrzyma odpis z księgi wieczystej z początkiem kolejnego miesiąca. Bezzwłocznie dostarczy odpis do banku, który to z kolei, zgodnie z treścią kwestionowanego postanowienia oprocentowanie obniży dopiero „z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez Bank odpisu". W takim wypadku bank pobrałby od kredytobiorcy oprocentowanie w podwyższonej wysokości za 2 miesiące, pomimo, że podwyższone ryzyko związane z brakiem prawomocnego wpisu hipoteki na rzecz banku ustało na początku tego okresu. Kwestionowane przez UOKiK postanowienie naraża więc konsumenta na koszty, które w żaden sposób nie znajdują uzasadnienia w treści stosunku prawnego łączącego strony, a prowadzą jedynie do uzyskiwania przez pozwanego nadmiernego zysku względem konsumenta. 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.

II. W przypadku braku spłaty dwóch kolejnych rat kredytu, Bank ma prawo, nie częściej niż raz do roku, dokonać wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki na koszt Kredytobiorcy.

UZASADNIENIE:

Postanowienie stosowanego przez pozwanego wzorca umownego, tj. §15 ust. 10 wzorca „Umowy kredytu hipotecznego", przewiduje, że bank ma prawo, nie częściej niż raz do roku, dokonać wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki na koszt kredytobiorcy, w przypadku braku spłaty dwóch kolejnych rat kredytu.

Zamieszczanie przez pozwanego we wzorcu umownym przedmiotowego postanowienia, w ocenie UOKiK, jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interes konsumenta ze względu na nakładanie na kredytobiorcę obowiązku ponoszenia nieuzasadnionych kosztów. Brak jest bowiem związku pomiędzy opóźnieniem w spłacie dwóch kolejnych rat, a nakładanym na kredytobiorcę ciężarem ponoszenia kosztu wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot zadłużenia.

Na wstępie, wskazać należy, że wycena nieruchomości dokonywana jest w sytuacji, gdy konieczne jest określenie jej wartości. Dokonywanie takiej wyceny wydaje się uzasadnione w przypadkach, kiedy zachodzi prawdopodobieństwo zmiany jej wartości. Może mieć to miejsce np. w sytuacji gdy dochodzi do znaczących zmian cen na rynku nieruchomości i zachodzi podejrzenie, że wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu, a tym samym zmniejszyła się wartość zabezpieczenia kredytu. W ocenie Urzędu badanie wartości nieruchomości nie ma jednak żadnego związku z zaleganiem przez kredytobiorcę ze spłatą kredytu. Przedmiotowe postanowienie prowadzi do generowania dodatkowych, nieuzasadnionych kosztów, do których uiszczenia zobowiązany jest konsument. W przypadku bowiem braku spłaty dwóch rat kredytu, jest on zobowiązany nie tylko do zwrotu bankowi kosztów wyceny nieruchomości (zgodnie z „Tabelą Prowizji i Opłat – DomBank Hipoteczny Oddział w Łodzi" – opłata za wycenę przedmiotu zabezpieczenia kredytu dokonywaną w celu określenia wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę pobierana jest „zgodnie z faktycznie poniesionym kosztem, ale nie więcej niż 1.000,00 PLN"), poniesienia kosztów opłaty za monit z powodu opóźnienia w spłacie Kredytu w wysokości 50 zł, opłaty za zawiadomienie o wysokości zadłużenia w wysokości 60 zł, opłaty za wezwanie do zapłaty w wysokości 70 zł, opłaty za zawiadomienie o zamiarze wypowiedzenia umowy z uwagi na zadłużenie 80 zł oraz opłaty za ostateczne wezwanie do zapłaty w wysokości 50 zł, które Bank pobiera zgodnie z obowiązującą „Tabelą Prowizji i Opłat – DomBank Hipoteczny Oddział w Łodzi" (nieprecyzując przy tym częstotliwości z jaką pisma te mogą być wysyłane), lecz również uiszczenia dodatkowego oprocentowania za czas opóźnienia (w podwójnej wysokości oprocentowania umownego). W związku z powyższym, w ocenie powoda, nie budzi wątpliwości fakt, że celem dla którego pozwany zamieszcza kwestionowane postanowienie we wzorcu umowy kredytu hipotecznego jest chęć uzyskania nadmiernego zysku względem konsumenta, który w związku z brakiem spłaty kredytu jest wielokrotnie „karany" za ten sam czyn.

W tym miejscu podnieść należy, że bank - zgodnie z definicją wyrażoną w art. 69 ust. 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (tekst jedn.: DzU z 2002 roku, nr 72, poz. 665 ze zm.) - w zamian za postawienie środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy, pobiera z tego tytułu określony w umowie zysk w postaci prowizji i oprocentowania. Co więcej, jak już wskazywano powyżej, w sytuacji opóźnienia w spłacie zadłużenia, bank, zgodnie z §14 ust. 2 „Umowy kredytu hipotecznego", nalicza odsetki karne w wysokości podwojonego oprocentowania umownego. W ocenie Urzędu właśnie te, wyżej wskazane korzyści finansowe, które bank otrzymuje z tytułu zawartej umowy kredytowej winny być źródłem finansowania czynności – podejmowanych przez bank bądź na jego żądanie – takich jak inspekcja przedmiotu zabezpieczenia, w sytuacji, gdy dokonywanie wyceny nie wynika z obiektywnie to uzasadniających przesłanek.

W ocenie UOKiK przedmiotowe postanowienie prowadzi do nieusprawiedliwionej dysproporcji praw i obowiązków w stosunku obligacyjnym na niekorzyść konsumenta, gdyż umożliwia pozwanemu pobieranie od kredytobiorcy świadczeń w nadmiernej wysokości, pozostających bez związku z wykonywaną umową. Uwzględniając fakt, iż koszt dokonania wyceny jest kwotą znaczącą (zgodnie

z „Tabelą Opłat i Prowizji – DomBank Hipoteczny Oddział w Łodzi", może on sięgać 1.000,00 zł) kwestionowane postanowienie stanowi dla konsumenta istotną dolegliwość finansową. W związku z powyższym, w ocenie Urzędu stosowanie przez pozwanego kwestionowanego postanowienia w sposób rażący narusza jego interesy, kształtując sytuację ekonomiczną konsumenta w sposób wyjątkowo niekorzystny.

Przedmiotowemu wzorcowi umownemu nie można również przypisać cechy transparentności oraz kształtowania praw i obowiązków konsumentów zgodnie z zasadą wzajemnego zaufania i z uwzględnieniem ich słusznych interesów. Obciążanie kredytobiorcy dodatkowymi kosztami związanymi z wykonywaniem umowy powinno mieć miejsce jedynie w sytuacjach obiektywnie to uzasadniających oraz nie powinno stanowić źródła dodatkowego, bezzasadnego „karania" konsumenta. Poprzez konstrukcję przedmiotowego postanowienia, bank wykracza przeciw przyjętej w obrocie uczciwości oraz godzi w równowagę kontraktową stron. Wykorzystuje on swoją przewagę nad drugą, słabszą stroną umowy, w związku z czym należy stwierdzić, że w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami kształtuje prawa i obowiązki konsumenta.