Klauzule zakwestionowane przez UOKiK we wzorcach umownych kredytu hipotecznego stosowanych przez LUKAS Bank:

1. W przypadku niewykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy Kredytobiorca poniesie koszty związane z monitorowaniem Kredytobiorcy:

1) telefoniczne upomnienie Kredytobiorcy związane z nieterminową spłata kredytu – 13 PLN;

2) korespondencja kierowana do Kredytobiorcy związana z nieterminową spłatą kredytu (zawiadomienie, upomnienie, prośba o dopłatę, wystawienie Bankowego Tytułu Egzekucyjnego), za każde pismo. Opłata za korespondencję kierowaną do poręczycieli Bank obciąża dodatkowo Kredytobiorców według tych samych stawek – 15 PLN;

3) wyjazd interwencyjny do Kredytobiorcy – 50 PLN.

2. Kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia następujących zabezpieczeń kredytu/ zabezpieczenia docelowe:

Przystąpienie do Generalnej Umowy Ubezpieczenia niskiego wkładu kredytów mieszkaniowych w TU EUROPA S.A. Okres ubezpieczenia wynosi <36/60> miesięcy. Składka ubezpieczeniowa w kwocie <kwota> zł płatna jest z góry za cały okres ubezpieczenia i nie podlega zwrotowi,

SZCZEGÓŁOWY OPIS ZAKWESTIONOWANYCH KLAUZUL

1. W przypadku niewykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy Kredytobiorca poniesie koszty związane z monitorowaniem Kredytobiorcy:

1) telefoniczne upomnienie Kredytobiorcy związane z nieterminową spłata kredytu – 13 PLN;

2) korespondencja kierowana do Kredytobiorcy związana z nieterminową spłatą kredytu (zawiadomienie, upomnienie, prośba o dopłatę, wystawienie Bankowego Tytułu Egzekucyjnego), za każde pismo. Opłata za korespondencję kierowaną do poręczycieli Bank obciąża dodatkowo Kredytobiorców według tych samych stawek – 15 PLN;

3) wyjazd interwencyjny do Kredytobiorcy – 50 PLN.

UZASADNIENIE:

Postanowienie stosowanego przez pozwanego wzorca umownego, tj. §8 ust. 3 wzorca „Umowy kredytu (UKM/13/DEN)", „Umowy kredytu UKM/13/PLN)" oraz „Tabeli opłat i prowizji kredytów i pożyczek

hipotecznych w LUKAS Banku", przewiduje, że w przypadku niewykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy Kredytobiorca poniesie koszty podejmowanych przez bank czynności związanych z dochodzeniem niezapłaconych przez kredytobiorcę rat w postaci telefonicznego upomnienia kredytobiorcy związanego z nieterminową spłatą kredytu w wysokości 13 PLN, korespondencji kierowanej do kredytobiorcy związanej z nieterminową spłatą kredytu (zawiadomienie, upomnienie, prośba o dopłatę, wystawienie bankowego tytułu egzekucyjnego), za każde pismo, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że opłatą za korespondencję kierowaną do poręczycieli pozwany obciąża dodatkowo kredytobiorców według tych samych stawek – tj. 15 PLN, wyjazdu interwencyjnego do kredytobiorcy w wysokości 50 PLN.

W ocenie Urzędu, kwestionowane postanowienie, poprzez brak określenia procedur jakimi bank kieruje się przy podejmowaniu czynności związanych z dochodzeniem swoich należności, może prowadzić do dowolności działania pozwanego w zakresie zasad, terminów czy częstotliwości korzystania z tych środków i w związku z tym znacznego zwiększenia zadłużenia konsumenta. Brak regulacji w tym zakresie, powoduje, że bank ma możliwość podejmowania działań, a tym samym naliczania ww. opłat według własnego uznania, bez zachowania określonej kolejności i terminów. W świetle kwestionowanego postanowienia możliwa jest bowiem sytuacja, w której bank, podejmując czynności związane z dochodzeniem niezapłaconych przez kredytobiorcę rat, wyśle zarówno do kredytobiorcy, jak i poręczyciela zawiadomienie o nieterminowej spłacie pożyczki po upływie 4 dni od daty wymagalności raty, po czym ponowi wezwanie do zapłaty po kolejnych 2 dniach, nie czekając na dotarcie poprzednio wysłanej korespondencji do kredytobiorcy i tym samym, nie dając konsumentowi możliwości podjęcia stosownych działań w związku z otrzymanym zawiadomieniem. Jednocześnie wskazać należy, że kwestionowane postanowienie nie wyłącza możliwości równoległego podejmowania przez bank dodatkowych czynności windykacyjnych. I tak, zgodnie z treścią przedmiotowego postanowienia obok korespondencji kierowanej do klienta, pozwany może podejmować również i inne działania związane z windykacją należności jak np. telefoniczne upomnienie kredytobiorcy, co sprawia, że ewentualne działania banku w tym zakresie mogą powodować po stronie konsumenta konieczność ponoszenia dodatkowych, znaczących i nieuzasadnionych kosztów.

Podnieść należy, że przekazywanie przez kredytodawcę szczegółowych informacji o skutkach uchybienia postanowieniom umowy dotyczącym zasad i terminu spłaty kredytu jest bardzo istotne dla konsumenta, który powinien mieć możliwość oceny również pod kątem ekonomicznym całokształtu podejmowanych przez kredytodawcę działań w związku z dochodzeniem przyszłych należności. Z tego względu informacja przekazywana kredytobiorcy powinna być kompleksowa, co oznacza, że kredytodawca jest obowiązany poinformować konsumenta nie tylko o rodzaju i wysokości opłat, które konsument będzie zobowiązany uiścić na wypadek opóźnienia, lecz również w sposób precyzyjny kredytodawca powinien wskazać np. kolejność oraz częstotliwość w jakiej będzie korzystał z ww. środków.

Na marginesie wskazać należy, że na podstawie przedmiotowego postanowienia Banki mogą wielokrotnie, w krótkich odstępach czasu podejmować czynności windykacyjne i w związku z tym pobierać opłaty związane z dochodzeniem zaległych rat, a ich wysokość, w szczególności, gdy nie odzwierciedla nakładów rzeczywiście poniesionych przez pozwanego, może przyczyniać się do nieuzasadnionego wzrostu zadłużenia konsumenta. Podnieść należy, że wysokość wprowadzonych do umowy opłat dodatkowych powinna znajdować uzasadnienie w faktycznych wydatkach poniesionych przez pozwanego w związku z podjęciem przedmiotowych czynności. W ocenie UOKiK natomiast wysokość ww. opłat ustalona została w oderwaniu od rzeczywistych nakładów pozwanego. Zatem pozwany w zakwestionowanym postanowieniu zastrzegł sobie swego rodzaju wynagrodzenie za dokonanie czynności – złożenie oświadczenia woli. Jednocześnie podkreślić należy, że przedmiotem powództwa nie jest wysokość opłat pobieranych przez pozwanego, gdyż w tej kwestii Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów orzekł w wyroku z 9 października 2006 roku (sygn. akt XVII AmC 101/05). W tym miejscu wskazać również należy, że w odniesieniu do naruszenia umowy poprzez opóźnienie w spłacie kredytu, pozwany może żądać od kredytobiorcy 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, zastrzegł sobie uprawnienie do naliczania odsetek karnych w wysokości podwojonego oprocentowania umownego [§8 ust. 2 wzorca „Umowy kredytu (UKM/13/DEN)" oraz „Umowy kredytu (UKM/13/PLN)"]. Tym samym, w ocenie Urzędu, zastrzegane we wzorcu umownym na rzecz pozwanego odsetki za opóźnienie w wysokości podwojonego oprocentowania umownego z naddatkiem pokrywają ewentualną szkodę spowodowaną brakiem spłaty raty kredytu przez kredytobiorcę w terminie. Przepis ten w odniesieniu do opóźnienia w spłacie kredytu jest kolejną możliwą do zastosowania sankcją.

Takie postanowienie, w ocenie UOKiK, jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumenta uznać należy za niedozwolone postanowienie umowne, o którym mowa w art. 385^1 §1 k.c.

Należy przy tym zaznaczyć, że 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 niezapewniające 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 przedmiotowych postanowień wskazuje na fakt naruszenia przez bank zasady lojalnego kontraktowania, równorzędnego traktowania konsumenta oraz niewykorzystywania uprzywilejowanej pozycji profesjonalisty przy zawieraniu umowy. Postanowienia wzorca umowy, które przyznają pozwanemu uprawnienie do podejmowania czynności windykacyjnych, a tym samym i naliczania za przedmiotowe działania opłat według własnego uznania, bez zachowania określonej kolejności i terminów, jak również podejmowania tych działań i naliczania za nie opłat w sposób równoległy, w ocenie UOKiK, godzą we wspomniane zasady. Taką nierównowagę kontraktową 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.

Podsumowując, sposób ukształtowania kwestionowanego postanowienia, tj. brak określenia procedur jakimi pozwany kieruje się przy podejmowaniu czynności związanych z dochodzeniem swoich należności, nie tylko jest sprzeczny z dobrymi obyczajami, lecz również w sposób rażący narusza interes ekonomiczny konsumenta, poprzez zwiększenie w sposób nieuzasadniony obciążeń finansowych związanych z opóźnieniem w spłacie zadłużenia.

2. Kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia następujących zabezpieczeń kredytu/ zabezpieczenia docelowe:

Przystąpienie do Generalnej Umowy Ubezpieczenia niskiego wkładu kredytów mieszkaniowych w TU EUROPA S.A. Okres ubezpieczenia wynosi <36/60> miesięcy. Składka ubezpieczeniowa w kwocie <kwota> zł płatna jest z góry za cały okres ubezpieczenia i nie podlega zwrotowi.

UZASADNIENIE:

Postanowienie stosowanego przez pozwanego wzorca umownego zawarte w „Załączniku nr 1 do umowy kredytu", stanowi, że kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia kredytu poprzez przystąpienie do Generalnej Umowy Ubezpieczenia niskiego wkładu własnego kredytów

mieszkaniowych w określonym towarzystwie ubezpieczeniowym. Ponadto postanowienie wskazuje na okres ubezpieczenia oraz informuje o wysokości składki oraz o fakcie, że jest ona płatna z góry i nie podlega zwrotowi.

W ocenie UOKiK zamieszczanie przez pozwanego we wzorcu umownym przedmiotowego postanowienia jest sprzeczne z dobrymi obyczajami oraz rażąco narusza interes konsumenta ze względu na wyłączenie możliwości zwrotu konsumentowi składki za okres niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej.

Przedmiotowe postanowienie nakłada na kredytobiorcę obowiązek zwrotu bankowi kosztów składki, płaconej przez bank w związku z zawartą umową ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, wyłączając jednocześnie możliwość zwrotu konsumentowi składki za okres, w którym ubezpieczyciel nie ponosi już odpowiedzialności, gdyż ustało ryzyko związane z brakiem spłaty przez kredytobiorcę kwoty stanowiącej niski wkład własny. Wspomniane ubezpieczenie zastępuje zabezpieczenie kredytu w postaci wpłaty przez kredytobiorcę kwoty wkładu własnego w określonej wysokości (tzw. niskiego wkładu własnego). Ma więc za zadanie chronić bank przed ryzykiem związanym z brakiem spłaty przez kredytobiorcę części kredytu stanowiącej niski wkład własny. Zgodnie z kwestionowanym postanowieniem wzorca umowy, koszty związane z ubezpieczeniem ww. ryzyka ponosi konsument. To on jest bowiem zobowiązany do zwrotu bankowi, z góry i w całości, kosztów składki ubezpieczeniowej. Jednocześnie przedmiotowe postanowienie wyłącza możliwość zwrotu konsumentowi ww. składki.

W tym miejscu wskazać należy, 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 brakiem spłaty kwoty wymaganego wkładu własnego. Ryzyko takie ustaje z momentem spłaty przez kredytobiorcę części kredytu, która została zakwalifikowana przez bank do ubezpieczenia jako tzw. niski wkład własny.

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, nie zwracając jednocześnie kredytobiorcy uzyskanej od ubezpieczyciela kwoty.

W ocenie powoda, postanowienie wzorca umownego wyłączające brak zwrotu kredytobiorcy składki należy uznać za niedozwolone (w rozumieniu art. 385^1 §1 k.c.) ze względu na fakt, że powoduje brak korelacji pomiędzy okresem podwyższonego ryzyka związanego z brakiem zabezpieczenia w postaci spłaty części kredytu stanowiącej niski wkład własny, a okresem za który bank pobiera opłatę służącą pokryciu kosztów ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Wspomniana dysproporcja w rozłożeniu praw i obowiązków pomiędzy bankiem a kredytobiorcą polega na tym, że bank jest uprawniony do pobierania opłaty za okres przypadający po dokonaniu przez konsumenta spłaty kwoty wymaganego wkładu własnego, a więc za okres w którym nie występuje już podwyższone ryzyko po stronie banku. W świetle kwestionowanego postanowienia możliwa jest przecież sytuacja, kiedy to kredytobiorca uiści na rzecz banku kwotę służącą pokryciu kosztów ubezpieczenia niskiego wkładu za 60 miesięcy z góry, po czym po 2 miesiącach od zawarcia umowy kredytu dokona jego spłaty w części odpowiadającej wymaganemu przez bank wkładowi własnemu. W takim wypadku bank pobrałby od kredytobiorcy równowartość składki ubezpieczeniowej za 58 miesięcy, pomimo że ryzyko związane z brakiem wymaganego niskiego wkładu własnego trwało jedynie 2 miesiące.

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.