



URZĄD
OCHRONY
KONKURENCJI
I KONSUMENTÓW

RAPORT
Z KONTROLI WZORCÓW UMOWNYCH
KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

Warszawa, maj 2008



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

Opracowanie:
Departament Polityki Konsumenckiej



Spis treści

I. WSTĘP	6
1. CEL BADANIA	6
2. PODSTAWA PRAWNA ANALIZY	6
3. OPIS SEKTORA	7
4. ZAKRES PODMIOTOWY BADANIA	8
5. ZAKRES PRZEDMIOTOWY BADANIA	8
II. ANALIZA WZORCÓW UMÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO STOSOWANYCH PRZEZ BANKI	10
A. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OPŁAT I PROWIZJI	10
1. WSKAZANIE KWOT MINIMALNYCH OPŁAT I PROWIZJI BEZ SPRECYZOWANIA KWOT MAKSYMALNYCH	10
2. KUMULACJA KOSZTÓW	11
A) ZWIĄZANYCH Z WCZEŚNIEJSZĄ SPŁATĄ KREDYTU ORAZ PRZEWAŁUTOWANIEM I ZMIANĄ STOPY OPROCENTOWANIA	11
B) ZWIĄZANYCH Z WCZEŚNIEJSZĄ SPŁATĄ KREDYTU I WYPOWIEDZENIEM UMOWY Z TYTUŁU NIEWŁAŚCIWEGO WYKONANIA UMOWY PRZEZ KREDYTOBIORCĘ	12
3. POBIERANIE PROWIZJI ZA PODWYŻSZONE RYZYKO PO USTANOWIENIU HIPOTEKI	14
4. POBIERANIE OPŁATY ZA ZAWIADOMIENIE O WYPOWIEDZENIU UMOWY	14
5. POBIERANIE NIEOKREŚLONEJ OPŁATY	15
B. POSTANOWIENIA NIEJEDNOZNACZNE	16
6. BRAK WSKAZANIA PRZESŁANEK LUB TERMINÓW KONTROLI PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA KREDYTU LUB ŻĄDANIA WYCENY	16
7. WSKAZANIE ZBYT OGÓLNYCH PRZESŁANEK LUB BRAK WSKAZANIA PRZESŁANEK UPRAWNIAJĄCYCH DO ZMIANY POSTANOWIEŃ REGULAMINÓW ORAZ TABEL OPŁAT I PROWIZJI	17
8. BRAK WSKAZANIA KOSZTÓW EWENTUALNEJ WINDYKACJI ROSZCZEŃ	18
9. UPRAWNIENIE BANKU DO WYBORU KURSU STOSOWANEGO PRZY PRZELICZANIU WIERZYTELNOŚCI PRZY KREDYCIE INDEKSOWANYM W STOSUNKU DO WALUTY OBCEJ	18
10. NIEPRECYZYJNE OKREŚLENIE PRZESŁANEK ZMIANY KOLEJNOŚCI POKRYWANIA WIERZYTELNOŚCI	19
11. BRAK WSKAZANIA PROCEDUR I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZY POBIERANIU OPŁAT ZA TELEFONICZNE UPOMNIENIE KREDYTOBIORCY, KORESPONDENCJĘ ZWIĄZANĄ Z NIETERMINOWĄ SPŁATĄ KREDYTU, WYJAZD INTERWENCYJNY DO KLIENTA	19
12. UPRAWNIENIE BANKU DO ŻĄDANIA USTANOWIENIA DODATKOWEGO ZABEZPIECZENIA KREDYTU W PRZYPADKU ZMNIJSZENIA SIĘ WARTOŚCI USTANOWIONYCH ZABEZPIECZEŃ	20
13. NIEPRECYZYJNE PRZESŁANKI WYPOWIEDZENIA UMOWY PRZEZ BANK	20
C. POSTANOWIENIA PRYZNAJĄCE BANKOM ZBYT SZEROKI ZAKRES UPRAWNIEŃ	21
14. USTANOWIENIE INNYCH OKRESÓW WYPOWIEDZENIA UMOWY DLA BANKU I DLA KREDYTOBIORCY	21
15. DOMNIEMANIE DORĘCZENIA W OKREŚLONY CZAS OD DATY PISMA	22
16. MOŻLIWOŚĆ WSKAZYWANIA PRZEZ BANK WYSOKOŚCI OPROCENTOWANIA INNEJ NIŻ PRZEWIDZIANA W UMOWIE W PRZYPADKU OPROCENTOWANIA STAŁEGO	23
17. UPRAWNIENIE BANKU DO ZMIANY WALUTY I OPROCENTOWANIA KREDYTU	23
A) W SYTUACJI WYPOWIEDZENIA UMOWY	23
B) W PRZYPADKU ZMIANY SYTUACJI SPOŁECZNO-POLITYCZNEJ LUB EKONOMICZNEJ KRAJU WALUTY KREDYTU	24
18. UPRAWNIENIE BANKU DO PRZEKAZYWANIA OSOBOM TRZECIM INFORMACJI STANOWIĄCYCH TAJEMNICĘ BANKOWĄ	25
19. UPRAWNIENIE BANKU DO ZATRZYMANIA OPŁATY ZA ROZPATRZENIE WNIOSKU KREDYTOWEGO W PRZYPADKU ODSTĄPIENIA OD UMOWY Z POWODU JEJ NIEWŁAŚCIWEGO WYKONANIA PRZEZ BANK	25



20. UPRAWNIENIE BANKU DO OBNIŻENIA KWOTY KREDYTU LUB WYPOWIEDZENIA UMOWY W SYTUACJI NIEWYWIĄZYWANIA SIĘ KREDYTOBIORCY ZE SWOICH ZOBOWIĄZAŃ W STOSUNKU DO INNYCH PODMIOTÓW.....	26
21. UPRAWNIENIE DO PRZENIESIENIA PRZEZ BANK PRAW LUB OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY NA OSOBĘ TRZECIĄ	27
22. UPOWAŻNIENIE BANKU DO ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI.....	28
D. POSTANOWIENIA NAKŁADAJĄCE NA KONSUMENTA OBOWIĄZKI O ZBYT SZEROKIM ZAKRESIE	29
23. OBOWIĄZEK UZYSKIWANIA ZGODY BANKU NA ZACIĄGNIĘCIE KREDYTÓW LUB POŻYCZEK, UDZIELANIE PORĘCZEŃ LUB PRZYJMOWANIE ODPOWIEDZIALNOŚCI ZA JAKIEKOLWIEK ZOBOWIĄZANIA OSOBY TRZECIEJ.....	29
24. OBOWIĄZEK DOSTARCZENIA BANKOWI WSZELKICH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH SYTUACJI FINANSOWEJ, EKONOMICZNEJ I PRAWNEJ KONSUMENTA.....	29
25. ZOBOWIĄZANIE KONSUMENTA DO ZŁOŻENIA DYSPOZYCJI O WCZEŚNIEJSZEJ SPŁACIE KREDYTU W TERMINIE NIE KRÓTSZYM NIŻ 7 DNI PRZED DATĄ PLANOWANEJ WCZEŚNIEJSZEJ SPŁATY	30
E. POSTANOWIENIA W SPOSÓB BEZZASADNY NAKŁADAJĄCE NA KONSUMENTÓW OBOWIĄZEK PONOSZENIA OKREŚLONYCH KOSZTÓW	31
26. OBOWIĄZEK POSIADANIA RACHUNKU OSZCZĘDNOŚCIOWO-ROZLICZENIOWEGO W BANKU UDZIELAJĄCYM KREDYTU	31
27. POBIERANIE PROWIZJI ZA SPORZĄDZENIE ANEKSU DO UMOWY PRZY WCZEŚNIEJSZEJ SPŁACIE KREDYTU	32
28. ZLECANIE BADANIA STANU NIERUCHOMOŚCI NA KOSZT KONSUMENTA W PRZYPADKU ZALEGŁOŚCI W SPŁACIE KREDYTU ORAZ PRZELICZANIE KOSZTÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI NA WALUTĘ KREDYTU	33
A) ZLECANIE BADANIA STANU NIERUCHOMOŚCI NA KOSZT KONSUMENTA W PRZYPADKU ZALEGŁOŚCI W SPŁACIE KREDYTU	33
B) PRZELICZANIE KOSZTÓW WYCENY NIERUCHOMOŚCI NA WALUTĘ KREDYTU	34
29. OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA ANEKSU DO UMOWY W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ DANYCH OSOBOWYCH LUB ADRESOWYCH.....	34
30. PODWYŻSZENIE MARŻY W PRZYPADKU NIEPRAWIDŁOWEJ I NIETERMINOWEJ OBSŁUGI ZADŁUŻENIA, SKUTKUJĄCE ZAKWALIFIKOWANIEM KREDYTU DO GRUPY KREDYTÓW ZAGROŻONYCH	35
31. UTRZYMANIE PODWYŻSZONEGO OPROCENTOWANIA W PRZYPADKU ZALEGŁOŚCI W SPŁACIE KREDYTU	36
F. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE UBEZPIECZENIA KREDYTU	37
32. OBOWIĄZEK PONOSZENIA PRZEZ KONSUMENTÓW KOSZTÓW UMÓW UBEZPIECZENIA ZAWIERANYCH PRZEZ I NA RZECZ BANKU	37
A) OBOWIĄZEK USTANOWIENIA WEKSLA WŁASNEGO IN BLANCO NA ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ	38
B) UPRAWNIENIE TOWARZYSTWA UBEZPIECZENIOWEGO DO PROWADZENIA DZIAŁAŃ REGRESOWYCH W PRZYPADKU WYPŁACENIA BANKOWI ODSZKODOWANIA Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA	38
C) POSTANOWIENIA, ZGODNIE Z KTÓRYMI KOSZT UBEZPIECZENIA NIE PODLEGA ZWROTOWI ZA NIETYKORZYSTANY OKRES UBEZPIECZENIA.....	39
33. UPRAWNIENIE TOWARZYSTWA UBEZPIECZENIOWEGO DO WERYFIKACJI AUTENTYCZNOŚCI DOKUMENTÓW TOŻSAMOŚCI ORAZ WERYFIKACJI AUTENTYCZNOŚCI I PRAWDZIWOŚCI DOKUMENTÓW STANOWIĄCYCH PODSTAWĘ USTALENIA ZDOLNOŚCI KREDYTOWEJ	39
G. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA	40
34. ODESŁANIE DO WEWNĘTRZNYCH REGULACJI BANKU NIESTANOWIĄCYCH INTEGRALNEJ CZĘŚCI UMOWY	40
35. NIEINFORMOWANIE LUB NIEWŁAŚCIWE INFORMOWANIE O ZMIANIE TABELI OPŁAT I PROWIZJI	41
36. NADANIE RANGI UMOWNEJ ZAWIADOMIENIOM	42
37. ROZPOZNANIE SPRAWY PRZEZ SĄD, KTÓRY WEDLE USTAWY NIE JEST MIEJSCOWO WŁAŚCIWY	42
38. INNE POSTANOWIENIA UMOWNE KWESTIONOWANE PRZEZ PREZESA UOKiK.....	43
III. PLANOWANE DZIAŁANIA UOKiK.....	44



IV. WNIOSKI.....45



I. WSTĘP

Niniejszy raport został przygotowany w oparciu o wyniki analizy wzorców umów kredytu hipotecznego stosowanych przez banki w umowach z konsumentami.

Departament Polityki Konsumentckiej Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przeprowadził badanie wzorców umów pod kątem występowania w nich treści mogących stanowić niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 i 3 oraz art. 385³ kodeksu cywilnego, jak również treści, których wykorzystanie stanowić może praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów w rozumieniu art. 24 ustawy z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

1. Cel badania

Głównym celem przeprowadzonej analizy było wykrycie nieprawidłowości i wyeliminowanie z obrotu niekorzystnych dla konsumentów postanowień. Urząd przeprowadził stosowną analizę w oparciu o zgodność z obowiązującymi przepisami prawa, regulującymi badaną materię, m.in.:

- z ustawą z 20 lipca 2001 roku o kredycie konsumenckim (DzU nr 100, poz. 81 ze zm.),
- z ustawą z 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 93 ze zm.),
- z ustawą z 15 grudnia 2000 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (DzU z 2005 roku, nr 244, poz. 2080 ze zm.),
- z ustawą z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (DzU nr 50, poz. 331 ze zm.),
- z ustawą z 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe (DzU z 2002 roku, nr 72, poz. 665 ze zm.).

Badanie wzorców umów kredytu hipotecznego miało również służyć zasygnalizowaniu pozycji słabszej strony umowy, jaką niewątpliwie w stosunkach z bankami jest konsument.

2. Podstawa prawna analizy

Podstawę prawną przeprowadzonej kontroli stanowił art. 26 pkt 12 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o ochronie konkurencji i konsumentów oraz art. 31 pkt 13 ustawy z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów.

Zebrany w ramach badania materiał daje podstawę do podjęcia działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa Urzędu, tj. wszczęcia postępowań w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów (art. 49 ust. 1 ustawy z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów), jak również wystąpienia do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z pozwem o uznanie konkretnych postanowień wzorca za niedozwolone (art. 479³⁸ kodeksu postępowania cywilnego).

Działania planowane przez UOKiK w odniesieniu do kwestionowanych postanowień wskazane zostały w „Załączniku do raportu”.



3. Opis sektora

Według danych Związku Banków Polskich, w ostatnich latach obserwuje się dynamiczny rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce. Utrzymujący się na wysokim poziomie popyt na nieruchomości sprawia, że konsumenci coraz liczniej korzystają z kredytów hipotecznych. Rosnące zainteresowanie oraz wiążący się z tym faktem wzrost zadłużenia konsumentów, skłania do bliższej analizy sytuacji konsumentów jako kredytobiorców.

Obserwowany dynamiczny rozwój rynku finansowania nieruchomości spowodowany jest w głównej mierze ogromnym zapotrzebowaniem na mieszkania. Obecnie szacuje się potrzeby mieszkaniowe na około 1,5-2 mln nowych mieszkań.

Z danych Związku Banków Polskich wynika, że w okresie od stycznia do grudnia 2007 roku, tak jak w latach poprzednich, utrzymywała się tendencja wzrostowa liczby i wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych klientom indywidualnym. Wzrastała także liczba czynnie obsługiwanych umów kredytowych przez sektor bankowy. O ile w 2002 roku było to 255 tys. kredytów spłacanych przez klientów banków, to na koniec grudnia 2007 roku była to kwota 1,1 mln umów.

Liczba udzielonych kredytów w grudniu 2006 roku przekroczyła poziom 302 tys. Przy czym od stycznia do grudnia 2007 roku liczba udzielonych kredytów przekroczyła 311 tys. i była o ok. 7 proc. większa niż w podobnym okresie roku 2006.

Korzystna koniunktura gospodarcza oraz spadek bezrobocia przyczyniły się do polepszenia sytuacji materialnej gospodarstw domowych. Średnia wartość udzielonego kredytu zwiększyła się ze 162 tys. zł z końca stycznia 2007 roku do 182 tys. na koniec grudnia 2007 i od 2002 roku stale wzrasta¹.

Z kolei z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w okresie od stycznia do września 2007 roku, kredyty dla sektora niefinansowego w 30 proc. przeznaczone były na mieszkania (rok wcześniej było to 26, 4 proc.). Wartość kredytów dla gospodarstw domowych wzrosła do 238 635,7 mln zł, tj. o 40,1 proc. w porównaniu do roku poprzedniego (w tym kredyty mieszkaniowe 109 625,9 mln zł – wzrost o 54,1 proc.).

Zaprezentowane powyżej dane obrazują, że polski rynek kredytów hipotecznych jest rynkiem rozwijającym się z tendencją wzrostową zarówno w odniesieniu do liczby, jak i wartości kredytów udzielonych na zakup nieruchomości. Występująca obecnie na rynku konkurencja złagodziła bariery w dostępie do tej formy finansowania potrzeb mieszkaniowych konsumentów. Oprócz pozytywnych aspektów, łatwiejszy dostęp do kredytów może nieść ze sobą również liczne zagrożenia. Dla większości słabszych uczestników rynku zawarcie umowy o kredyt hipoteczny jest jedną z najważniejszych życiowych inwestycji finansowych, dlatego też decyzje w tym zakresie powinny być podejmowane z rozwagą oraz w oparciu o pełne i przejrzyste informacje o kredycie. W związku z powyższym, istotnym zagadnieniem jest wysoki poziom ochrony prawnej uczestników rynku kredytów hipotecznych.

¹ Źródło: Związek Banków Polskich, Komitet ds. Finansowania Nieruchomości



4. Zakres podmiotowy badania

Badaniem objęto wzorce umów kredytów hipotecznych, regulaminów, Tabel Opłat i Prowizji oraz umów ubezpieczenia. Przeprowadzona przez Urząd kontrola objęła łącznie 19 banków, których lista stanowi załącznik nr 1 do raportu.

5. Zakres przedmiotowy badania

Przedmiotem analizy były wzorce umów kredytów hipotecznych, regulaminów, Tabel Opłat i Prowizji oraz umów ubezpieczenia stosowane przez banki w umowach z konsumentami. Z uwagi na fakt, że każdy z przedsiębiorców stosuje od jednego do kilku wzorców umów, w ramach kontroli objętej niniejszym raportem Urząd zbadał około 300 tego rodzaju wzorców.

Należy podkreślić, że w ramach przeprowadzonej analizy UOKiK badał jedynie umowy zawierane z konsumentami – w rozumieniu przepisu art. 22¹ kodeksu cywilnego (za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową).

Z zakresu przedmiotowego przeprowadzonej kontroli wyłączone zostały kwestie dotyczące zasadności oraz wysokości pobierania opłat i prowizji za określone czynności, poziomu wskaźników określających zmiany oprocentowania oraz różnicy pomiędzy kursami skupu i sprzedaży walut stosowanymi przez banki (tzw. spreadu) na potrzeby rozliczeń związanych z kredytem hipotecznym. Szczegółowa analiza ww. zagadnień będzie w przyszłości przedmiotem odrębnej kontroli Urzędu.

Przedstawiona w raporcie ocena abuzywności klauzul nie jest ostateczna.

Wyłącznie Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów ma kompetencję do uznania postanowienia za niedozwoloną klauzulę. Po uprawomocnieniu się wyroku SOKiK takie postanowienie wpisywane jest do rejestru klauzul niedozwolonych, prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Od tego momentu jego stosowanie w obrocie z konsumentami jest zakazane.

W przypadku podejrzenia stosowania przez przedsiębiorcę praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów polegającej na stosowaniu postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru (może także dotyczyć sytuacji, w których przedsiębiorca stosuje klauzule podobne do wpisanych do rejestru nawet jeśli wyrok SOKiK, na mocy którego dokonano wpisu, nie był wydany w stosunku do tego przedsiębiorcy), ostateczna ocena praktyki dokonywana jest w decyzji Prezesa UOKiK, po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego.

Konsument, który znalazł w umowie jaką zamierza zawrzeć lub w już podpisanej postanowienie podejrzanę o abuzywność i znajdujące się w niniejszym Raporcie, powinien zwrócić przedsiębiorcy uwagę na ten fakt. W przypadku, gdy nie wyrazi on zgody na zmianę kwestionowanych klauzul, najlepiej zmienić kontrahenta. Natomiast jeśli umowa już zawarta zawiera niedozwolone postanowienia wpisane do rejestru, to – zgodnie z definicją określoną w kodeksie cywilnym – takie klauzule nie wiążą konsumenta z mocy prawa. Jeżeli przedsiębiorca nie przychylił się do tego stanowiska, należy zwrócić się do SOKiK-u o uznanie danego postanowienia za niewiążące. Można przy tym korzystać



z pomocy miejskiego lub powiatowego rzecznika konsumentów lub organizacji konsumenckich (np. Federacji Konsumentów).



II. ANALIZA WZORCÓW UMÓW KREDYTU HIPOTECZNEGO STOSOWANYCH PRZEZ BANKI

Przeprowadzona analiza wzorców umów kredytu hipotecznego wykazała, że wszystkie banki, które poddane zostały kontroli, posługiwały się w obrocie z konsumentami wzorcami umów zawierającymi postanowienia umowne, które mogą zostać uznane za niedozwolone. Bez względu na ilość oraz skalę naruszeń, jak również ewentualne wyrażenie przez banki chęci współpracy w zakresie usunięcia kwestionowanych przez Urząd postanowień, podkreślić należy, że stosowanie niedozwolonych postanowień w umowach kredytu hipotecznego jest zjawiskiem powszechnym, niosącym duże zagrożenie dla praw uczestników rynku.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że do umów kredytu hipotecznego, których wartość nie przekracza 80 tys. zł albo równowartości tej kwoty w innej walucie niż polska, zastosowanie mają przepisy ustawy o kredycie konsumenckim (art. 3 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy). Dodatkowo należy wskazać, że wartość waluty obcej oblicza się według średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski dla danej waluty, obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień zawarcia umowy. Objęcie ww. kredytów hipotecznych regulacją ustawy o kredycie konsumenckim skutkuje przyznaniem kredytobiorcom szerszych uprawnień (np. prawo do wcześniejszej spłaty kredytu bez obowiązku uiszczenia prowizji), jak i nałożeniem na kredytodawców dodatkowych obowiązków (np. obowiązek informacyjny dotyczący podawania w umowie wysokości całkowitego kosztu kredytu oraz wysokości rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania). Przedmiotem przeprowadzonej przez Urząd kontroli było badanie zgodności postanowień zamieszczanych we wzorcach umów kredytów hipotecznych z ustawą o kredycie konsumenckim we wskazanym powyżej zakresie.

Poniżej przedstawione zostały najważniejsze kwestie, jakie w trakcie omawianej kontroli zostały przez Urząd podniesione i przedstawione w wystąpieniach do banków.

A. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE OPŁAT I PROWIZJI

1. Wskazanie kwot minimalnych opłat i prowizji bez sprecyzowania kwot maksymalnych

W toku kontroli wzorców umownych kredytu hipotecznego wykazano, że niektóre banki w swoich tabelach opłat i prowizji wskazują jedynie minimalne stawki np. „od”, „min.”. W ocenie Urzędu niedopuszczalne jest stosowanie postanowień, które są nieprecyzyjne. Określenie jedynie minimalnej kwoty prowizji, bez wskazania kwoty maksymalnej powoduje, że bank może stosować dowolnie wybraną stawkę wedle swego uznania. Jednocześnie brak wskazania kryteriów, które są brane pod uwagę przy ustaleniu ceny czynności powoduje, że na podstawie umowy konsument nie jest w stanie zweryfikować słuszności czy celowości działania banku. Powoduje to niepewność co do kosztu zawartej umowy.



Zdaniem Urzędu, wspomniane postanowienia umowne kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszający ich interesy (przez co mogą być uznane za niedozwolone klauzule umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego), gdyż umożliwiają bankowi jednostronne określanie stawek opłat i prowizji, w całkowitym oderwaniu od jakichkolwiek obiektywnych czynników, przez co konsument nie może przewidzieć jak wysoka opłata zostanie naliczona za daną czynność. Dodatkowo, zgodnie z art. 385 §2 kodeksu cywilnego, wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Powyższego warunku nie spełnia z pewnością określenie jedynie minimalnych stawek opłat i prowizji.

Ponadto art. 385 §2 kodeksu cywilnego – w zdaniu drugim – stanowi również, że postanowienia niejednoznaczne powinny być interpretowane na korzyść konsumenta. W konsekwencji, w przypadku naliczenia stawki wyższej niż minimalna, konsument może (we własnym zakresie) domagać się od banku naliczenia opłaty bądź prowizji w kwocie minimalnej przewidzianej we wzorcu umownym.

Na skutek wystąpienia Prezesa, banki zmieniły swoje wzorce umowne lub zadeklarowały stosowne zmiany.

Przykład:

Ustanowienie zabezpieczenia w przypadku, gdy Klient nie ustanowił zabezpieczenia zgodnie z umową kredytową: od 200 zł.

2. Kumulacja kosztów

a) związanych z wcześniejszą spłatą kredytu oraz przewalutowaniem i zmianą stopy oprocentowania

W trakcie kontroli – w odniesieniu do jednego banku – stwierdzono, że konstrukcja wzorca umownego powoduje, że w przypadku gdy do umowy kredytu sporządzany jest aneks w związku z wcześniejszą spłatą kredytu, przewalutowaniem czy zmianą oprocentowania, pobierana jest opłata nie tylko za wskazaną czynność, ale i za sporządzenie aneksu. Taki stan rzeczy rodzi więc podejrzenie, że w istocie pobierana jest podwójna opłata za tą samą czynność. Przykładowo, gdy konsument dokona operacji zmiany rodzaju oprocentowania, która wiąże się z koniecznością aneksowania umowy, może zostać obciążony opłatami za obie czynności.

W opinii UOKiK, wspomniane postanowienia umowne są niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego, gdyż naruszona zostaje zasada ekwiwalentności świadczeń, co nie tylko narusza dobre obyczaje, ale i w sposób rażący interesy konsumentów. Zlecenie przez konsumenta jednej czynności traktowane bowiem jest tak jakby na jego rzecz wykonane zostały dwie odrębne czynności.

W odpowiedzi na wystąpienie Prezesa UOKiK bank wyjaśnił, że w opisanym przypadku w praktyce pobiera się tylko tę z dwóch opłat, która jest wyższa. Taki stan rzeczy nie wynika jednak z treści wzorca umownego, dlatego zdaniem UOKiK, konieczne są dalsze zmiany.



Przykład:

(...) możliwa jest zmiana rodzaju oprocentowania, ze stopy stałej na stopę zmienną. Zmiana rodzaju oprocentowania wymaga zawarcia aneksu do umowy kredytu. Za czynności związane ze zmianą oprocentowania Bank pobiera prowizję zgodnie z aktualnie obowiązującą Taryfą opłat i prowizji Banku

(...)

Sporządzenie aneksu do umowy o kredyt kontraktowy jednorazowo 10 zł

(...)

Zmiana stopy procentowej ze stałej na zmienną (...), jeżeli pozostały okres obowiązywania stałej stopy ustalonej w umowie nie przekracza:

<i>a) 2 lat</i>	<i>jednorazowo od kwoty</i>	<i>1,5%, min. 200 zł</i>
<i>b) 5 lat</i>	<i>aktualnego</i>	<i>3%, min. 200 zł</i>
<i>c) 10 lat</i>	<i>zadłużenia</i>	<i>6%, min. 200 zł</i>

b) związanych z wcześniejszą spłatą kredytu i wypowiedzeniem umowy z tytułu niewłaściwego wykonania umowy przez kredytobiorcę

Inny bank natomiast skonstruował swoje wzorce umowne w taki sposób, że w przypadku wypowiedzenia umowy kredytu przez bank (które może nastąpić w sytuacji niewłaściwego jej wykonania przez kredytobiorcę – na przykład brak spłaty rat kredytu w terminie przewidzianym w umowie) pobierana jest również prowizja za wcześniejszą spłatę kredytu. Należy pamiętać, że konsument, który nie reguluje terminowo swoich należności wobec banku, może zostać obciążony odsetkami od zadłużenia przeterminowanego. Pobieranie dodatkowo prowizji za wcześniejszą spłatę – stosowanej w typowych sytuacjach, gdy konsument na własne życzenie dokonuje wcześniejszej spłaty – nosi znamiona kilkukrotnego karania kredytobiorcy za spowodowanie zaległości w spłacie kredytu. Wystąpienie zaległości i wypowiedzenie umowy przez bank powoduje bowiem konieczność zapłaty nie tylko odsetek od zadłużenia przeterminowanego i spłaty całej kwoty kredytu, lecz także zapłaty prowizji za wcześniejszą spłatę.

Nie jest również uzasadnione utożsamianie konieczności spłaty całej kwoty kredytu z powodu wypowiedzenia umowy przez bank z wcześniejszą spłatą kredytu na życzenie konsumenta. W ostatnim przypadku mamy do czynienia z działaniem zainicjowanym przez konsumenta, a pobranie prowizji ma częściowo zrekompensować utratę oczekiwanych przez bank zysków z oprocentowania. Natomiast decyzja o wypowiedzeniu umowy z racji jej niewłaściwego wykonania przez kredytobiorcę należy do banku, który może przecież dokonać kalkulacji



opłacalności takiego działania, a ponadto dysponuje możliwością obciążenia konsumenta odsetkami od zadłużenia przeterminowanego.

W opinii UOKiK opisane postanowienie należy więc uznać za niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego, gdyż – poprzez wprowadzenie sprzecznej z dobrymi obyczajami zasady podwójnego karania kredytobiorcy – w sposób rażąco narusza interesy konsumentów.

Wystąpienie Prezesa nie przyniosło oczekiwanego efektu. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Niedokonanie przez Kredytobiorcę Spłaty w terminie ustalonym w Harmonogramie Spłat lub dokonanie spłaty w niepełnej wysokości powoduje, że należność ta staje się zadłużeniem przeterminowanym obejmującym odpowiednio kapitał przeterminowany i odsetki przeterminowane. (...) Od kwoty zadłużenia przeterminowanego [bank] nalicza odsetki karne wg stopy procentowej dla zadłużenia przeterminowanego...

(...)

W przypadku naruszenia przez Kredytobiorcę postanowień Umowy, Bank może wedle swego uznania:

(...) Wypowiedzieć Umowę Kredytu z zastrzeżeniem, że po upływie minimalnego ustawowego okresu wypowiedzenia. Kredytobiorca będzie zobowiązany do niezwłocznego zwrotu wykorzystanego Kredytu oraz zapłaty odsetek i innych należności z tytułu Umowy...

(...)

W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z (...) [odesłanie do zasad wypowiedzenia umowy z tytułu jej niewłaściwego wykonania przez kredytobiorcę] przysługuje prowizja za wcześniejszą spłatę Kredytu w wysokości określonej w Tabeli Opłat i Prowizji, zgodnie z Drugą Metodą przedterminowej Spłaty.

(...)

Opłata za Przedterminową Spłatę (...)

Druga Metoda Przedterminowej Spłaty – suma: (1) Opłaty Administracyjnej – 200 PLN (2) Opłaty z Tytułu Umorzenia Finansowania



3. Pobieranie prowizji za podwyższone ryzyko po ustanowieniu hipoteki

Niektóre banki przewidują w swoich wzorcach umownych prowizję za podwyższone ryzyko, której to zadaniem jest tymczasowo zastępować zabezpieczenie kredytu w postaci ustanowienia hipoteki. Konieczność zabezpieczenia się przed nim ustaje z momentem ustanowienia hipoteki. Zdarzały jednak takie sytuacje, w których bank mógł pobierać wspomnianą prowizję, nawet w pewien czas po jej ustanowieniu, gdyż treść wzorców umownych przewidywała zaprzestanie jej pobierania od miesiąca, w którym dostarczone (w określonym czasie przed datą płatności) odpis z księgi wieczystej potwierdzający ustanowienie hipoteki. Taka konstrukcja wzorca umownego umożliwia zaistnienie sytuacji, w której bank otrzymawszy odpis z księgi wieczystej w miesiąc po jej ustanowieniu, nadal jest uprawniony do pobierania prowizji za czas, gdy – z racji ustanowienia hipoteki – ryzyko nie jest już podwyższone. **Przykładowo:** Termin płatności raty kredytu ustalony jest na 30 kwietnia. 14 kwietnia dokonano wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Konsument dostarczył bankowi odpis z księgi wieczystej 17 kwietnia (13 dni przed terminem płatności). Ponieważ postanowienie umowne przewiduje, że konsument powinien dostarczyć odpis na 14 dni przed terminem płatności, prowizja za podwyższone ryzyko zostanie pobrana, mimo że przez 17 dni kredyt był już zabezpieczony hipoteką.

W opinii UOKiK, opisany sposób pobierania prowizji jest rażąco krzywdzący dla konsumenta, gdyż stoi w sprzeczności z zasadą ekwiwalentności świadczeń. Konsument zmuszony jest do zapłaty prowizji z tytułu ryzyka, które przestaje istnieć w momencie ustanowienia hipoteki. Naruszenie powyższej zasady poprzez pobieranie bezzasadnych prowizji można również uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami. W związku z powyższym opisane postanowienie umowne należy uznać za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego.

W odpowiedzi na wystąpienie Prezesa banki zadeklarowały zmianę kwestionowanych postanowień.

Przykład:

Prowizja za podwyższone ryzyko nie jest pobierana począwszy od miesiąca, w którym na 14 dni przed przypadającym terminem płatności prowizji za podwyższone ryzyko Bank otrzyma odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości/spółdzielczego własnościowego prawa stanowiącego zabezpieczenie kredytu z prawomocnym wpisem pierwszej hipoteki na rzecz Banku.

4. Pobieranie opłaty za zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy

W kilku kontrolowanych wzorcach umownych kredytodawcy zastrzegali sobie prawo do pobierania opłaty z tytułu wysłania do kredytobiorcy lub poręczyciela wypowiedzenia umowy kredytu.

W ocenie Urzędu niedopuszczalne jest pobieranie opłaty z tytułu zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy, gdyż jest to element ściśle związany z realizacją uprawnień przysługujących bankowi, które wynikają z zawartej umowy kredytu. Uprawnienie do wypowiedzenia ma charakter uprawnienia prawokształtującego, co oznacza, że realizowane jest przez jednostronną czynność prawną kredytodawcy polegającą na złożeniu drugiej stronie (tj. kredytobiorcy) oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy, w efekcie czego na kredytobiorcę



nałożony zostaje obowiązek uznania powstałej sytuacji prawnej. Bank jest uprawniony do wypowiedzenia umowy w sytuacji, gdy kredytobiorca nie wypełnia zobowiązań wobec banku. Ponadto, w tym wypadku konsument ponosi konsekwencje w postaci odsetek karnych z tytułu naruszenia warunków umowy. Pobieranie przedmiotowej opłaty powoduje obciążenie konsumentów kosztami związanymi z prowadzeniem przez bank działalności gospodarczej. Należy również wskazać, że w wypadku wypowiedzenia umowy przez kredytobiorcę nie ma on zastrzeżonego prawa do żądania opłaty z tytułu zawiadomienia banku o powyższym. W związku z tym przedmiotowe postanowienie zapewnia bankowi uprzywilejowaną sytuację w wypadku wypowiedzenia zawartych z konsumentami umów, obciążając kredytobiorców kosztami dokonania tej czynności. Tak sformułowane postanowienie zabezpiecza jedynie interes banku, nie zapewniając konsumentom tych samych praw w wypadku wypowiedzenia przez nich umowy. Reguluje więc wzajemne prawa i obowiązki stron umowy w sposób korzystny jedynie dla jednej ze stron – banku. W związku z powyższym należy stwierdzić, że kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Może być zatem niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego.

Większa część banków wycofała bądź zadeklarowała wycofanie przedmiotowej opłaty. W stosunku do pozostałych przedsiębiorców Prezes Urzędu planuje podjęcie dalszych czynności.

Przykład:

Wypowiedzenie umowy – 50 zł

5. Pobieranie nieokreślonej opłaty

W przypadku jednego z kontrolowanych banków, we wzorcach umowy kredytu hipotecznego zamieszczone zostało postanowienie nakładające na konsumenta obowiązek poniesienia opłaty, bez sprecyzowania jej rodzaju oraz wysokości.

Wskazane postanowienie nie spełnia wymogu zawartego w art. 385 §2 kodeksu cywilnego dotyczącego jednoznaczności i zrozumiałości wzorca. W trakcie wystąpień do banku wnoszono o wyjaśnienie, jakiego rodzaju jest to opłata, od czego zależy jej wysokość i kiedy jest pobierana.

Bank zadeklarował wykreślenie ww. opłaty z treści wzorca. Prezes Urzędu zweryfikuje czy zadeklarowane zmiany zostały wprowadzone.

Przykład:

*Pożyczkobiorca zapłaci bankowi, zgodnie z obowiązującą Taryfą Prowizji i Opłat bankowych, opłatę od –
--- w wysokości ...*



B. POSTANOWIENIA NIEJEDNOZNACZNE

6. Brak wskazania przesłanek lub terminów kontroli przedmiotu zabezpieczenia kredytu lub żądania wyceny

Wątpliwości Urzędu wzbudziła również kwestia umieszczania we wzorcach umownych postanowień uprawniających banki do przeprowadzania inspekcji nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu lub też żądania od konsumenta dostarczenia wyceny takiej nieruchomości (w obu przypadkach na koszt konsumenta). Banki zastrzegając podobne uprawnienia nie wskazywały jednak w stosowanych przez siebie wzorcach żadnych przesłanek, których wystąpienie uprawniałoby do przeprowadzenia inspekcji lub żądania sporządzenia wyceny przedmiotu zabezpieczenia. Nie wskazywano także, jak często inspekcje i wyceny mogą być przeprowadzane. Oznacza to, że bank może żądać dowolnej ilości wycen nieruchomości czy inspekcji, w dowolnym terminie i niezależnie od istnienia obiektywnych przesłanek ku temu, by sprawdzać stan nieruchomości, a tym samym narażać kredytobiorcę na nieokreślone koszty związane z przeprowadzaniem takich działań. Na podstawie w ten sposób skonstruowanych warunków umowy konsument nie może zweryfikować słuszności czy celowości działania banku. Ponadto powoduje to niepewność co do kosztu zawartej umowy. Skoro żądania banku mogą być formułowane w dowolnej sytuacji i dowolną ilość razy, konsument nie może nawet w sposób orientacyjny przewidzieć, jaki będzie ich koszt, a w związku z tym także np. na ile oferta banku jest konkurencyjna w stosunku do innych ofert.

Biorąc pod uwagę powyższe, opisane postanowienia umowne należy – w opinii Urzędu – uznać za niedozwolone klauzule umowne w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego. Zdaniem UOKiK za sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interesy konsumentów należy uznać takie ukształtowanie praw i obowiązków konsumenta, przy którym bank wyposażony jest w możliwość nieskrępowanego wyboru czasu, ilości i częstotliwości kontroli i wycen, w całkowitym oderwaniu od ich gospodarczego sensu. Na skutek takiego skonstruowania praw i obowiązków kontrahentów, strona słabsza – konsument, narażona zostaje na poniesienie szkody w wyniku zlecenia na jego koszt przez bank nieuzasadnionych kontroli. Taki instrument w rękach kredytodawcy w istotny sposób zakłóca równowagę kontraktową stron, bezzasadnie wzmacniając pozycję strony silniejszej, której działania, zgodnie z dobrymi obyczajami, powinny być uzasadnione racjonalnymi przesłankami ekonomicznymi.

W wyniku działań Prezesa Urzędu część banków zmieniła swoje wzorce umowne. W stosunku do banków, które nie wyraziły gotowości dokonania podobnych zmian, zostaną podjęte stosowne działania w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Kredytobiorca jest zobowiązany do (...) umożliwienia Bankowi kontroli wykorzystania i spłaty kredytu, w szczególności udostępniania nieruchomości – przedmiotu kredytowania w celu dokonania inspekcji prowadzonych robót budowlanych oraz stanu nieruchomości – przedmiotu zabezpieczenia do czasu spłaty wszystkich zobowiązań z tytułu kredytu. Inspekcje odbywać się będą w godzinach pracy Banku po zawiadomieniu Kredytobiorcy na dwa dni robocze wcześniej.



(...)

Inspekcja techniczna. Opłata pobierana przez Bank na rzecz podmiotu wykonującego inspekcję (...): do 200 zł.

7. Wskazanie zbyt ogólnych przesłanek lub brak wskazania przesłanek uprawniających do zmiany postanowień regulaminów oraz tabel opłat i prowizji

W toku kontroli wykazano, że część banków w swoich wzorcach umownych bądź w ogóle nie wskazywało przesłanek zmiany regulaminów oraz tabel opłat i prowizji, bądź określało je w sposób zbyt ogólny. Zgodnie z art. 69 ust. 2 pkt 10 prawa bankowego, umowa kredytu powinna określać warunki dokonywania zmian umowy. Przez warunek rozumieć należy zdarzenie przyszłe i niepewne, czyli takie, co do którego nie ma pewności czy i kiedy nastąpi. W umowach z konsumentami wspomniane warunki powinny być sformułowane w taki sposób, aby bank nie mógł dokonywać zmiany według własnego uznania i w dowolnie wybranym momencie. Dlatego też, zdaniem Prezesa Urzędu, nie jest dopuszczalne tak szerokie określenie przesłanek zmiany regulaminu czy cennika tabeli opłat i prowizji, aby zmiana mogła nastąpić *de facto* w każdej chwili. Przykładem podobnego sformułowania jest np. uzależnienie dopuszczalności zmiany regulaminu od zmiany bliżej nieokreślonych wskaźników ekonomicznych, zmian w prawie czy np. zmian organizacyjnych w banku, a więc sformułowania na tyle niejasne, aby bank mógł je interpretować według własnego uznania.

Ponadto 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. W kontekście wspomnianego przepisu niewskazanie w umowie przyczyn jej zmiany nosi znamiona klauzuli niedozwolonej. Wskazanie podstaw w sposób zbyt ogólny natomiast kształtuje prawa i obowiązki kredytobiorcy w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy.

W efekcie wystąpień Prezesa Urzędu część banków dostosowała swoje wzorce umowne do zgłaszanych przez Prezesa uwag, natomiast w stosunku do banków, które nie dokonały stosownych zmian rozważane jest podjęcie dalszych czynności.

Przykład:

Bank zastrzega sobie prawo do dokonania zmiany niniejszego Regulaminu, przy zaistnieniu przynajmniej jednej z wymienionych niżej przyczyn:

1/ zmiany parametrów rynkowych, środowiska konkurencyjności, powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności regulujących prawo podatkowe lub zasady prowadzenia rachunkowości, stosowanych w sektorze bankowym,

2/ zmiany w systemie informatycznym, którym operuje bank,

3/ zmiany w zakresie oferty Banku (...),



4/ zmiany poziomu inflacji bądź innych parametrów makroekonomicznych,

5/ zmiany wysokości kosztów operacji i usług ponoszonych przez Bank lub zmiany organizacyjne i technologiczne Banku,

6/ zmiany zasad alokacji kosztów operacji i usług,

7/ konieczność dostosowania się do najlepszych praktyk krajowych i międzynarodowych praktyk na rynku bankowym (...).

8. Brak wskazania kosztów ewentualnej windykacji roszczeń

Niektóre banki przewidywały w swoich wzorcach umownych obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów windykacji roszczeń. Nie wskazywano jednak kosztów, jak również podstaw ich wyliczenia czy też czynności, które mogą być prowadzone w ramach windykacji. Art. 385 §2 kodeksu cywilnego stanowi, że wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Nie można jednak uznać, że powyższy warunek jest spełniony, gdy postanowienia umowne przewidują możliwość obciążania konsumentów kosztami w ten sposób, że nie jest możliwe ich wcześniejsze, choćby orientacyjne oszacowanie, ani też zweryfikowanie zasadności ich naliczenia w oparciu o obiektywne przesłanki.

W efekcie wystąpień Prezesa UOKiK, banki stosujące kwestionowane postanowienia zadeklarowały dokonanie stosownych zmian w swoich wzorcach umownych. Prezes UOKiK zweryfikuje wprowadzenie zadeklarowanych zmian.

Przykład:

Kredytobiorca zobowiązuje się do:

(...) ponoszenia kosztów wynagrodzenia podmiotu zewnętrznego, z tytułu wykonanych przez ten podmiot usług windykacyjnych dotyczących wierzytelności Banku wynikających z niniejszej umowy.

9. Uprawnienie banku do wyboru kursu stosowanego przy przeliczaniu wierzytelności przy kredycie indeksowanym w stosunku do waluty obcej

W trakcie kontroli umów stwierdzono, że w jednym przypadku bank stosował klauzulę przewidującą, że w odniesieniu do umów kredytu hipotecznego indeksowanego w stosunku do waluty obcej, bank może przeliczać wierzytelności na złotówki po kursie sprzedaży dewiz danej waluty według tabeli kursów stosowanej przez bank lub po kursie średnim NBP.

Jak wskazywano we wcześniejszych częściach raportu, art. 385 §2 kodeksu cywilnego stanowi, że wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały, a postanowienia niejasne winny być interpretowane na korzyść konsumenta. Wspomnianego wymagania nie spełniają klauzule umowne uprawniające bank do dowolnego wyboru kursu, po jakim przelicza się wierzytelności na walutę polską, z racji braku sprecyzowania według jakich kryteriów taki wybór miałby następować. Warto również wskazać, że w związku z treścią cytowanego przepisu kodeksu cywilnego konsument mógłby domagać się



zastosowania przez bank kursu wymiany walut korzystniejszego z punktu widzenia konsumenta.

Przykład:

Bank dokonuje przeliczenia wierzytelności Banku na złote po kursie sprzedaży dewiz danej waluty według Tabeli kursów Banku lub po kursie średnim NBP, na dzień dokonania czynności(...).

10. Nieprecyzyjne określenie przesłanek zmiany kolejności pokrywania wierzytelności

Prezes Urzędu zakwestionował ponadto klauzulę określającą przesłanki zmiany kolejności pokrywania wierzytelności banku wobec konsumenta w sposób niejasny i umożliwiający dowolną interpretację. Postanowienie umowne przewidywało, że zmiana taka może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, a jako przykład (a więc tylko jedną z wielu nieokreślonych okoliczności mogących uzasadniać zmianę kolejności) wskazywało sytuację, w której „zgodnie z najlepszą wiedzą” banku, dochodzenie należności w zwykłej kolejności jest „nieuzasadnione ekonomicznie”. W odniesieniu do tego postanowienia aktualne są uwagi – w kontekście art. 385 §2 kodeksu cywilnego – dotyczące pojęć niedookreślonych i niejasnych stosowanych we wzorcach umownych, zawarte w poprzednich punktach (por. m.in. pkt 29).

W odpowiedzi na wystąpienie Prezesa UOKiK, bank dostosował się do przedstawionych zastrzeżeń.

Przykład:

W uzasadnionych przypadkach, w szczególności, gdy zgodnie z najlepszą wiedzą Banku, kondycja finansowa, gospodarcza i majątkowa dłużnika Banku nie pozwoli uzyskać zaspokojenia wierzytelności w pełnej wysokości, w związku z czym dalsze pokrywanie wierzytelności Banku, w kolejności pierwotnie ustalonej w niniejszej Umowie jest nieuzasadnione ekonomicznie, Bank może podjąć decyzję o zmianie tej kolejności.

11. Brak wskazania procedur i częstotliwości przy pobieraniu opłat za telefoniczne upomnienie kredytobiorcy, korespondencję związaną z nieterminową spłatą kredytu, wyjazd interwencyjny do klienta

Przedmiotowe postanowienie zawarte było we wzorcach umownych stosowanych przez jeden z kontrolowanych banków.

Postanowienie umowne, które nie precyzuje wysokości pobieranych opłat za upomnienie telefoniczne, korespondencyjne czy wyjazd interwencyjny do klienta, a także nie wskazuje procedur, jakimi bank się kieruje przy korzystaniu z nich, może prowadzić do dowolności działania banku w zakresie zasad, terminów czy częstotliwości korzystania z tych środków i znacznego zwiększenia zadłużenia konsumentów. Wskazana klauzula nie spełnia wymogu art. 385 §2 kodeksu cywilnego z uwagi na to, że jest postanowieniem niejednoznacznym. W związku z powyższym może stanowić niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 9 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „w razie wątpliwości uważa się, że



niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności przyznają kontrahentowi konsumenta uprawnienia do dokonywania wiążącej interpretacji umowy". Wystąpienia Urzędu nie przyniosły zmian kwestionowanego postanowienia.

Wystąpienie Prezesa nie przyniosło oczekiwanego efektu. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Telefoniczne upomnienie kredytobiorcy związane z nieterminową spłatą kredytu – 13 zł; korespondencja kierowana do kredytobiorcy związana z nieterminową spłatą kredytu (np. zawiadomienie, upomnienie, prośba o dopłatę, wypowiedzenie umowy, wystawienie Bankowego Tytułu Egzekucyjnego), za każde pismo – 15 zł; wyjazd interwencyjny do klienta – 50 zł.

12. Uprawnienie banku do żądania ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu w przypadku zmniejszenia się wartości ustanowionych zabezpieczeń

W przypadku jednego z kontrolowanych banków stwierdzono, że we wzorcach umownych zamieszcza postanowienie uprawniające bank do żądania ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu w przypadku zmniejszenia się wartości ustanowionych zabezpieczeń.

Przedmiotowe postanowienie uprawnia bank do żądania dodatkowych zabezpieczeń w związku z jednostronną oceną, w oparciu o dowolnie przyjęte przez bank kryteria, bez ich wskazania i bez wskazania przesłanek, które uprawniałyby do dokonania takiej oceny. Postanowienie to nie spełnia wymogu art. 385 §2 kodeksu cywilnego z uwagi na to, że jest postanowieniem niejednoznacznym. Ponadto stanowić może ono niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 9 kodeksu cywilnego.

Wystąpienia Urzędu nie przyniosły zmian kwestionowanego postanowienia. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Kredytobiorca zobowiązuje się do dokonania dodatkowego zabezpieczenia kredytu („dozabezpieczenie”) na pierwsze żądanie Banku w przypadkach określonych w warunkach kredytu; o wartości oraz rodzaju dozabezpieczenia Bank informuje Kredytobiorcę w żądaniu ustanowienia dozabezpieczenia, a następnie ocenia czy dozabezpieczenie zaoferowane przez Kredytobiorcę spełnia wymagania określone w tym powiadomieniu.

13. Nieprecyzyjne przesłanki wypowiedzenia umowy przez bank

Wzorce umów jednego z kontrolowanych banków zawierały postanowienie, które przyznawało bankowi prawo do wypowiedzenia umowy, nie wskazując przy tym precyzyjnie, kiedy takie sytuacje mogą mieć miejsce.

Wątpliwości Urzędu budzi w szczególności odwołanie się w kwestionowanej klauzuli do regulaminu, który zgodnie z treścią umowy nie stanowi jej integralnej części. Przesłanki



wypowiedzenia umowy kredytu hipotecznego powinny zostać sformułowane jednoznacznie. Odwoływanie się w tym zakresie do regulaminu, którego otrzymania i zapoznania się z którym konsument nie potwierdza, jest – zdaniem Urzędu – niedopuszczalne i nie spełnia wymagań zawartych w art. 385 §2 kodeksu cywilnego.

Wystąpienia Urzędu nie przyniosły zmian kwestionowanego postanowienia. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Bank uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy Kredytu we wszystkich przypadkach przewidzianych przez obowiązujące w Rzeczypospolitej Polskiej przepisy prawa, postanowienia orzeczeń sądowych lub administracyjnych wymienionych w Warunkach Kredytu, postanowienia mającego zastosowanie w odniesieniu do Kredytobiorcy Regulaminu Produktowego lub Regulaminu Zabezpieczeń.

C. POSTANOWIENIA PRYZNAJĄCE BANKOM ZBYT SZEROKI ZAKRES UPRAWNIEN

14. Ustanowienie innych okresów wypowiedzenia umowy dla banku i dla kredytobiorcy

Jeden z banków, którego wzorce umowne poddane były kontroli, w sposób odmienny uregulował kwestię okresu wypowiedzenia umowy przez bank i konsumenta. W ocenie Urzędu, takie postanowienia w sposób nierówny kształtują prawa i obowiązki stron umowy. Nie istnieje żadne uzasadnienie dla odmiennego wskazania okresu wypowiedzenia umowy dla konsumenta i banku. Kwestionowane przez Prezesa Urzędu postanowienie wskazywało, że bank może wypowiedzieć umowę w związku z niewłaściwym jej wykonaniem przez kredytobiorcę lub zagrożeniem spłaty kredytu, co – zdaniem banku – uzasadniało stosunkowo krótki okres wypowiedzenia. Należy jednak wskazać, że przyczyną wypowiedzenia może być również niewłaściwe wykonanie zobowiązania przez bank. Dlatego też konsument powinien mieć zagwarantowane prawo do takiego samego okresu wypowiedzenia umowy.

Zróznicowanie uprawnień banku i konsumenta w podobnej sytuacji – niewłaściwego wykonania umowy – w sposób nieuzasadniony narusza równowagę stron umowy. W sytuacji niewłaściwego wykonania zobowiązania przez bank, konsument dysponuje mniej korzystnym okresem wypowiedzenia, co nie tylko rażąco narusza jego interesy, lecz także godzi w dobre obyczaje. Takie postanowienie należy więc uznać za niedozwolone w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego. Należy bowiem pamiętać, że jedną z najważniejszych zasad prawa cywilnego jest zasada równorzędności stron umowy, a w umowach zawieranych z konsumentami, konsumentowi – jako słabszej stronie – przyznana jest szczególna ochrona.

W odpowiedzi na wystąpienie Prezesa Urzędu, bank zmienił kwestionowane postanowienie wzorca umownego.

Przykład:



Kredytobiorca może wypowiedzieć umowę z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, licząc od daty złożenia w Banku lub daty nadania w urzędzie pocztowym oświadczenia o wypowiedzeniu.

(...)

Bank zastrzega sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia i żądania spłaty części lub całości kredytu (...).

15. Domniemanie doręczenia w określony czas od daty pisma

Kontrola wzorców umownych ujawniła, że jeden z banków w swoich wzorcach umownych przyjął domniemanie doręczenia korespondencji wysyłanej przez bank do kredytobiorcy w piątym dniu od daty uwidocznionej w piśmie. Prezes Urzędu w wystąpieniu do banku argumentował, że pismo należy uznać za doręczone w momencie, gdy dotarło do adresata w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać. Jak stanowi art. 61 kodeksu cywilnego, oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Przyjęcie domniemania, że za dzień doręczenia należy uznać piątą dzień od daty pisma naraża kredytobiorcę na powstanie sytuacji, w której pismo uważa się za doręczone, mimo iż nawet nie zostało jeszcze wysłane. W takim wypadku nie może być rzecz jasna mowy o możliwości zapoznania się z pismem przez konsumenta, a bank dysponuje przecież możliwością wyboru daty uwidocznionej w piśmie i czasu jego wysłania. Należy również pamiętać, że banki są nie tylko podmiotami profesjonalnymi, lecz także instytucjami szczególnego zaufania.

Ponadto analogiczne postanowienie umowne 9 listopada 2006 roku zostało – na mocy wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 17 sierpnia 2006 roku (sygn. akt XVII AmC 100/05) – wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone, o którym mowa w art. 479⁴⁵ ustawy z 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (DzU nr 43, poz. 296, ze zm.) pod poz. 918. Wspomniane postanowienie wprowadzało domniemanie doręczenia tylko w stosunku do konsumenta, nie umożliwiając mu zastosowania podobnego domniemania w stosunku do banku, a przede wszystkim nie dając żadnej gwarancji, że kredytobiorca będzie miał możliwość rzeczywistego zapoznania się z pismem. Jak podkreślił SOKiK, instytucja doręczenia zastępczego nie jest gwarantem dojścia do konsumenta oświadczenia woli we wspomniany sposób.

Posługiwanie się przez przedsiębiorcę klauzulami umownymi tożsamymi z postanowieniami wpisanymi do rejestru skutkuje możliwością nałożenia na taki podmiot kary pieniężnej, po przeprowadzeniu przez Prezesa UOKiK postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

W odpowiedzi na wystąpienie Prezesa Urzędu bank zadeklarował zmianę treści wzorca umownego, jednakże powyższa kwestia wymaga dalszych wyjaśnień z uwagi na brak potwierdzenia wspomnianej zmiany w przekazanych przez bank wzorcach.

Przykład:



Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni od dnia doręczenia, przy czym za dzień doręczenia uważa się 5-ty dzień od daty pisma Banku.

16. Możliwość wskazywania przez bank wysokości oprocentowania innej niż przewidziana w umowie w przypadku oprocentowania stałego

Analiza wzorców umownych wykazała, że jeden z kontrolowanych banków w swoich wzorcach umownych zawarł postanowienie przewidujące, że w odniesieniu do kredytu o stałym oprocentowaniu istnieje możliwość wskazania innej jego wysokości niż przewiduje umowa. Taka klauzula umowna daje bankowi możliwość dowolnej zmiany warunków umowy w zakresie oprocentowania kredytu.

Zgodnie z art. 385³ pkt 10 kodeksu cywilnego uważa się, że niedozwolonymi są te postanowienia umowne, które uprawniają kontrahenta konsumenta do jednostronnej zmiany umowy bez ważnej przyczyny wskazanej w umowie. Ponadto kiedy sama umowa wskazuje, że oprocentowanie jest stałe to ewentualna jego zmiana powinna następować tylko poprzez zmianę umowy. Kwestionowana konstrukcja postanowienia umownego uniemożliwia również konsumentowi dokonanie oceny na jakich warunkach zawiera umowę, co zdaniem Urzędu jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumentów.

W reakcji na wystąpienie Prezesa UOKiK, bank wprowadził zmiany do swojego wzorca umownego. Wspomniane zmiany nie są jednak wystarczające, dlatego też planowane są dalsze działania wobec banku.

Przykład:

(...) W dniu sporządzenia umowy kredytu stała stopa procentowa wynosi ... % w stosunku rocznym (...).

O wysokości oprocentowania Bank zawiadomi Kredytobiorcę oraz Poręczycieli pisemnie w terminie 14 dni od dnia uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy. Wysokość oprocentowania może różnić się od wartości podanej w ust. 1.

17. Uprawnienie banku do zmiany waluty i oprocentowania kredytu

a) w sytuacji wypowiedzenia umowy

Analiza wzorców umownych wykazała, że jeden z banków stosuje postanowienie umowne uprawniające bank do zmiany waluty i oprocentowania kredytu w sytuacji wypowiedzenia umowy. Wskutek takiego skonstruowania wzorca umownego konsument, który dokonał wyboru produktu kredytowego w walucie obcej kierując się korzystniejszym oprocentowaniem, narażony jest na negatywne skutki zmiany waluty i oprocentowania w momencie wypowiedzenia umowy.



W opinii Urzędu nie istnieje uzasadnienie dla tak niekorzystnego i rażąco naruszającego interesy konsumenta uregulowania. Umowa kredytu wskazuje bowiem walutę w jakiej jest on zaciągany i jakie jest jego oprocentowanie. W związku z tym powinien być on spłacany na warunkach przewidzianych dla kredytów w walutach obcych, niezależnie od tego w jakim trybie następuje spłata. Bank dysponując możliwością dokonania zmiany waluty może bowiem dowolnie wybrać taki sposób postępowania, który będzie korzystny dla banku i niekorzystny dla konsumenta. Zmiana waluty i oprocentowania może mieć przecież bardzo poważne konsekwencje w odniesieniu do wysokości zadłużenia. Należy również pamiętać, iż jednym z najistotniejszych czynników jakimi kieruje się konsument przy wyborze optymalnego produktu kredytowego jest szacowana wysokość kosztów związanych z zawarciem i wykonywaniem umowy. W obliczu uregulowania umożliwiającego wspomnianą zmianę, modyfikacji mogą również ulec te czynniki, które w sposób istotny wpłynęły na decyzję konsumenta co do wyboru produktu bankowego. Takie uregulowanie należy również uznać za sprzeczne z dobrymi obyczajami, gdyż w sposób istotny narusza równowagę kontraktową stron. Wobec powyższego, opisane postanowienie można zaliczyć do kategorii niedozwolonych klauzul umownych w rozumieniu 385¹ §1 kodeksu cywilnego.

Wystąpienie Prezesa nie przyniosło oczekiwanego efektu. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Z momentem dokonania wypowiedzenia umowy Bank uprawniony jest do zmiany w drodze przewalutowania waluty produktu kredytowego z waluty obcej na złote. W takim przypadku nastąpi również zmiana oprocentowania na przeciętne (standardowe) oprocentowanie stosowane w dniu dokonywania zmiany dla odpowiedniego rodzaju produktu kredytowego w złotych.

b) w przypadku zmiany sytuacji społeczno-politycznej lub ekonomicznej kraju waluty kredytu

Prezes Urzędu kwestionował również zawieranie we wzorcach umownych klauzuli umożliwiającej bankowi zmianę waluty kredytu w sytuacji zmiany sytuacji społeczno-politycznej bądź ekonomicznej kraju waluty kredytu, jeśli taka zmiana miałaby istotny wpływ na ocenę ryzyka związanego z walutą. W ocenie UOKiK, podobne postanowienia umowne określają przesłanki zmiany waluty kredytu w sposób zbyt szeroki i umożliwiający bankowi dowolną interpretację. Pojęcie zmiany sytuacji społeczno-politycznej czy ekonomicznej należy uznać za na tyle ogólne, aby taka zmiana mogła być stwierdzona w dowolnym momencie. Postanowienie przewidujące przesłankę wpływu wspomnianych zmian na ocenę ryzyka walutowego należy uznać natomiast za zbyt nieostre i pozostawiające bankowi zbyt duże możliwości interpretacyjne. Jak stanowi art. 385 §2 kodeksu cywilnego, wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały, a postanowienia niejasne winny być interpretowane na korzyść konsumenta. Ponadto do opisanej klauzuli należy uznać za adekwatne uwagi przedstawione w pkt a).

W efekcie wystąpienia Prezesa Urzędu kontrolowany bank zmienił swój wzorzec umowny, usuwając kwestionowane postanowienie.



Przykład:

Na wypadek zmiany sytuacji społeczno-politycznej, względnie ekonomicznej Szwajcarii, mającej istotny wpływ na ocenę ryzyka związanego z walutą CHF, Bank zastrzega możliwość zmiany waluty na PLN lub inną walutę wymiennalną, w której udziela kredytowania zgodnie z aktualną ofertą.

18. Uprawnienie banku do przekazywania osobom trzecim informacji stanowiących tajemnicę bankową

W toku kontroli wzorców umownych Prezes Urzędu kwestionował ponadto postanowienia umowne uprawniające bank do przekazywania informacji stanowiących tajemnicę bankową osobom trzecim. Jedynym warunkiem takiego działania była wymagalność wierzytelności. Nie precyzowano również w sposób jednoznaczny, że informacje takie mogą być przekazane tylko jeśli są niezbędne dla potrzeb zbywania wierzytelności, a więc *de facto* bank mógł je przekazywać nawet w sytuacji, gdy nie zachodziła konieczność windykowania należności przez podmiot zewnętrzny, wbrew regulacji art. 104 ust. 2 pkt 4 prawa bankowego. Wspomniany przepis przewiduje katalog okoliczności, w których bank może ujawniać tajemnicę bankową. Z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter tego przepisu, nie jest dozwolone umowne poszerzanie przesłanek ujawniania tajemnicy bankowej przez bank, ani szersze niż w ustawie unormowanie zakresu przekazywanych informacji.

W odpowiedzi na wystąpienie Prezesa UOKiK, bank stosujący kwestionowane postanowienie zadeklarował dostosowanie się do zawartych w wystąpieniu uwag.

Przykład:

Kredytobiorca wyraża zgodę na dokonanie przelewu wymaganej wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na osoby trzecie oraz na udostępnienie tym osobom wszystkich informacji związanych z udzielonym kredytem, stanowiących tajemnicę bankową.

(...)

Bank może zlecić windykację należnych mu roszczeń następującym podmiotom tj.(...)

Kredytobiorca wyraża zgodę na udostępnienie przez Bank wyżej określonym podmiotom wszystkich informacji związanych z udzielonym kredytem.

19. Uprawnienie banku do zatrzymania opłaty za rozpatrzenie wniosku kredytowego w przypadku odstąpienia od umowy z powodu jej niewłaściwego wykonania przez bank

W trakcie kontroli stwierdzono, że jeden z banków zastrzegał we wzorcu umownym uprawnienie do zatrzymania należności z tytułu rozpatrzenia wniosku kredytowego w sytuacji, gdy konsument odstępował od umowy w związku z jej niewłaściwym wykonaniem przez bank. W ocenie UOKiK jest niedopuszczalne, aby konsument ponosił negatywne konsekwencje niewywiązania się z umowy przez swojego kontrahenta, zwłaszcza jeśli nie przyczynił się w żaden sposób do powstania podobnego stanu rzeczy. Opisanie ukształtowanie postanowień



umownych nie tylko rażąco narusza interesy konsumentów, ale i – poprzez przeniesienie na konsumenta ciężaru związanego z niewłaściwym wykonaniem umowy przez podmiot profesjonalny, jakim jest bank – godzi w dobre obyczaje. Dlatego też, takie postanowienie umowne nosi cechy klauzuli niedozwolonej zdefiniowanej w art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że w przypadku niewywiązania się przez bank z obowiązku terminowego udostępnienia środków pieniężnych, konsument – o ile wykaze zaistnienie szkody oraz jej związek z działaniem banku – mógłby także domagać się naprawienia szkody z tytułu niewłaściwego wykonania zobowiązania na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

W reakcji na wystąpienie Prezesa UOKiK, kontrolowany bank dostosował się do przedstawionych uwag.

Przykład:

Kredytobiorcy służy prawo odstąpienia od niniejszej Umowy, jeżeli Bank nie udostępni środków z tytułu kredytu w terminie 3 dni od dnia spełnienia przez Kredytobiorcę warunków określonych w niniejszej Umowie (...)

W przypadku, gdy Kredytobiorca odstąpi od niniejszej Umowy z powodów określonych w ust.1, umowa uważana jest za niezawartą, a Bank zwróci Kredytobiorcy zapłaconą prowizję przygotowawczą Banku, pomniejszoną o opłatę za rozpatrzenie wniosku.

20. Uprawnienie banku do obniżenia kwoty kredytu lub wypowiedzenia umowy w sytuacji niewywiązania się kredytobiorcy ze swoich zobowiązań w stosunku do innych podmiotów

W trakcie kontroli umów zakwestionowano klauzulę uprawniającą bank do obniżenia kwoty kredytu lub wypowiedzenia umowy w sytuacji niewywiązania się kredytobiorcy ze swoich zobowiązań w stosunku do innych podmiotów (np. zobowiązań podatkowych czy wobec innych banków). W ocenie Urzędu kwestia realizacji zobowiązań publicznoprawnych, a przede wszystkim prywatnoprawnych kredytobiorcy, które nie dotyczą zobowiązania w stosunku do banku udzielającego kredytu oraz nie wpływają w sposób bezpośredni na zagrożenie prawidłowej realizacji umowy, nie mogą stanowić podstawy do obniżenia kwoty kredytu lub wypowiedzenia umowy. Fakt niewywiązania się przez kredytobiorcę z innych zobowiązań nie oznacza utraty przez niego zdolności kredytowej. Ponadto kwestionowane uregulowanie było nieprecyzyjne, gdyż nie wskazywało czy przesłanką decyzji o wypowiedzeniu umowy bądź obniżeniu kwoty kredytu ma być prawomocny wyrok sądowy, czy przykładowo jedynie twierdzenie podmiotu w stosunku do którego kredytobiorca miałby być zobowiązany. Takie uregulowanie, zgodnie z art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego można uznać za niedozwolone postanowienie umowne, gdyż umożliwia dokonanie wspomnianych czynności – wypowiedzenia umowy bądź obniżenia kwoty kredytu – w sposób nieuzasadniony zagrożeniem zdolności kredytowej konsumenta. Wspomniane postanowienie umowne nie tylko rażąco narusza interes konsumenta (konieczność spłaty pełnej kwoty kredytu w przypadku wypowiedzenia bądź obniżenie jego kwoty), lecz również godzi w dobre obyczaje, umożliwiając bankowi zastosowanie wobec kredytobiorcy sankcji, która nie ma



swojego uzasadnienia w obiektywnych okolicznościach ekonomicznych. Ponadto art. 385³ pkt 9 powoływanej ustawy jako przykład niedozwolonych klauzul umownych wskazuje klauzule uprawniające kontrahenta konsumenta do wiążącej interpretacji umowy. Należy również pamiętać, że – stosownie do art. 385 §2 kodeksu cywilnego, wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Wspomniane wymaganie nie jest jednak spełnione, gdy z wzorca jednoznacznie nie wynika, kiedy należy uznać, że konsument nie wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec innych podmiotów.

W reakcji na wystąpienie Prezesa Urzędu, bank zmienił kwestionowane postanowienie wzorca umownego.

Przykład:

Bank jest uprawniony do obniżenia kwoty przyznanego Produktu kredytowego albo wypowiedzenia Umowy (...), w przypadku zagrożenia upadłością Kredytobiorcy, w szczególności w przypadku: (...)

nie wywiązywania się przez Kredytobiorcę ze swoich zobowiązań podatkowych lub innych zobowiązań publicznoprawnych, zobowiązań wobec innych banków lub instytucji finansowych lub innych zobowiązań wobec Banku.

21. Uprawnienie do przeniesienia przez bank praw lub obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią

Przeprowadzona kontrola wykazała, że w kilku bankach wzorce umowne zawierały postanowienia uprawniające bank do dokonania przelewu praw i/lub obowiązków w związku z zawartą umową.

Postanowienie umowne, które uprawnia bank do przeniesienia obowiązków wynikających z umowy na inny podmiot może zostać uznane za niedozwolone w świetle art. 385³ pkt 5 kodeksu cywilnego. W myśl ww. przepisu „w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności zezwalają kontrahentowi konsumenta na przeniesienie praw i przekazanie obowiązków wynikających z umowy bez zgody konsumenta”. W ocenie Urzędu dopiero w sytuacji, gdy bank planuje dokonanie przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy i gdy znany jest podmiot, na który mają zostać przeniesione obowiązki banku, powinien on wystąpić z wnioskiem o wyrażenie zgody przez konsumenta. Ponadto w takiej sytuacji konsument musi mieć zagwarantowane prawo do niewyrażenia zgody na przeniesienie ww. praw i obowiązków. W innym wypadku nie ma podstaw do stwierdzenia, że kredytobiorca wyraził zgodę, ponieważ w rzeczywistości nie miał wpływu na treść przedmiotowych postanowień, które zostają jednostronnie ustalone i narzucone przez bank.

W wyniku wystąpień Prezesa Urzędu większość banków zmieniła kwestionowane klauzule. W odniesieniu do banku, który nie uwzględnił uwag, planowane są dalsze czynności.

Przykład:



W przypadku zbycia przez Bank praw lub obowiązków wynikających z Umowy, Kredytobiorca wyraża zgodę na udostępnienie nabywcy, wszelkich informacji, w tym także informacji objętych tajemnicą bankową w rozumieniu przepisów prawa bankowego, niezbędnych do wykonania nabytych praw i obowiązków.

22. Upoważnienie banku do zbycia nieruchomości

Wzorce umów jednego z kontrolowanych banków zawierały postanowienie, które przyznawało bankowi prawo do zbycia nieruchomości, w przypadku upływu terminów wypowiedzenia umowy kredytowej i braku spłaty w terminie dwóch miesięcy od dnia postawienia kredytu w stan natychmiastowej wykonalności, sporządzając nieodwołalne i niewygasające na wypadek śmierci pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego. Postawienie kredytu w stan natychmiastowej wykonalności ma miejsce, gdy kredytobiorca nie spłaca rat w umówionym terminie, w efekcie czego bank ma prawo do wypowiedzenia umowy. Obowiązkiem kredytobiorcy jest wtedy spłata całej należności wraz z odsetkami w terminie, który określony został przez bank w wypowiedzeniu.

Należenie na konsumenta obowiązku udzielenia pełnomocnictwa we wskazanym powyżej zakresie stanowi, zdaniem Urzędu, zbyt daleko idące dla banku uprawnienie. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, pełnomocnictwo nieodwołalne i niewygasające na wypadek śmierci może być udzielone jedynie w wyjątkowych sytuacjach (art. 101 kodeksu cywilnego). Tak szeroki zakres umocowania banku niesie ze sobą bardzo duże ryzyko naruszenia interesów konsumentów. Bank w powyższej sytuacji dysponuje bowiem uprawnieniem do szybkiego zbycia nieruchomości z pominięciem drogi sądowej. W szczególności w sytuacji śmierci kredytobiorcy w istotny sposób zagrożone mogą być interesy spadkobierców. W ocenie Urzędu nie ma żadnego uzasadnienia do tego, by kredytobiorca był zobowiązany do udzielenia wskazanego powyżej pełnomocnictwa. Należy podkreślić, że bank ma prawne możliwości zabezpieczenia swoich roszczeń związanych z dokonywaniem czynności bankowych w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego, którego dotyczą art. 96-98 ustawy prawo bankowe. W związku z powyższym należy stwierdzić, że tak sformułowane postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Może być zatem niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego.

Wystąpienia Urzędu nie przyniosły zmian kwestionowanego postanowienia. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Kredytobiorca upoważnia bank do zbycia nieruchomości, w przypadku upływu terminu wypowiedzenia umowy kredytowej i braku spłaty w terminie dwóch miesięcy od dnia postawienia kredytu w stan natychmiastowej wykonalności, sporządzając w formie aktu notarialnego nieodwołalne i niewygasające na wypadek śmierci pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego.



D. POSTANOWIENIA NAKŁADAJĄCE NA KONSUMENTA OBOWIĄZKI O ZBYT SZEROKIM ZAKRESIE

23. Obowiązek uzyskiwania zgody banku na zaciągnięcie kredytów lub pożyczek, udzielanie poręczeń lub przyjmowanie odpowiedzialności za jakiegokolwiek zobowiązania osoby trzeciej

Część z kontrolowanych banków we wzorcach umów kredytu hipotecznego zamieszczała postanowienia, zgodnie z którymi kredytobiorca przed zaciągnięciem kredytu lub pożyczki, udzieleniem poręczenia lub przyjęciem odpowiedzialności za jakiegokolwiek zobowiązania osoby trzeciej, zobowiązany był do uzyskania zgody banku.

W opinii Urzędu przedmiotowe postanowienie nakładające na konsumenta ww. zobowiązanie jest zbyt szeroko określone i może nie spełniać wymogu zawartego w art. 385 §2 kodeksu cywilnego. Teoretycznie może ono doprowadzić do sytuacji, w której bank zarzuci konsumentowi naruszenie warunków umowy, ponieważ nie wystąpił do banku o zgodę na zaciągnięcie drobnego kredytu konsumenckiego. Przedmiotowa klauzula nie budziłaby zastrzeżeń w przypadku określenia poziomu zadłużenia, po przekroczeniu którego konsument musiałby poinformować bank oraz innego, wyższego limitu, do przekroczenia którego wymagana jest zgoda banku.

W wyniku wystąpień Prezesa Urzędu banki zmieniły treść kwestionowanych klauzul.

Przykład:

Kredytobiorca zobowiązuje się, iż w okresie objętym kredytowaniem, bez uprzedniej pisemnej zgody banku, nie będzie zaciągać kredytów i pożyczek, udzielać poręczeń lub w inny sposób przyjmować odpowiedzialność za jakiegokolwiek zobowiązania osoby trzeciej.

24. Obowiązek dostarczenia bankowi wszelkich informacji dotyczących sytuacji finansowej, ekonomicznej i prawnej konsumenta

Przeprowadzona analiza wykazała, że niektóre banki w stosowanych wzorcach umownych posługują się klauzulą, która nakłada na kredytobiorcę obowiązek dostarczania bankowi wszelkich informacji służących ocenie jego zdolności kredytowej bądź dokumentów niezbędnych do oceny ryzyka kredytowego oraz realności oferowanego zabezpieczenia, jak również zobowiązują konsumenta do dostarczania informacji dotyczących jego sytuacji finansowej, nakładając przy tym na konsumenta sankcję za niedopełnienie ww. obowiązków, która może powodować ponoszenie przez kredytobiorcę znacznych kosztów.

Należy zaznaczyć, że nie jest kwestionowane prawo banku do wysuwania określonych żądań. Bank powinien jednak sprecyzować, jakiego rodzaju informacje lub dokumenty kredytobiorca ma obowiązek przekazywać bankowi. W ocenie Urzędu tak sformułowane postanowienia są zbyt szeroko określone, w związku z czym mogą nie spełniać wymogu zawartego w art. 385 §2 kodeksu cywilnego i umożliwiać dowolność interpretacyjną banku. Mogą więc stanowić także niedozwolone postanowienia umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 9 kodeksu cywilnego. Banki zastrzegając sobie przedmiotowe prawo nie wskazują przesłanek, których wystąpienie



uprawnia do kierowania określonych żądań. Nie wskazują także jak często żądania te mogą być kierowane do konsumenta. W związku z powyższym, na podstawie warunków umowy kredytobiorca nie ma możliwości zweryfikowania słuszności czy celowości działania banku. Ma to znaczenie przede wszystkim w odniesieniu do kosztu zaświadczeń dotyczących zabezpieczeń, które ponosi konsument oraz obowiązku przechowywania dokumentów przez określony czas (np. deklaracji i zeznań podatkowych). Kwestie te mają szczególne znaczenie zwłaszcza w związku z możliwymi sankcjami z tytułu naruszenia przez kredytobiorcę warunków umowy.

Część banków zmieniła kwestionowane postanowienie. W przypadku pozostałych Prezes Urzędu planuje podjęcie dalszych czynności.

Przykład:

Kredytobiorca zobowiązuje się do informowania Banku o decyzjach i faktach mających wpływ na sytuację ekonomiczno-finansową oraz (...) dostarczenia Bankowi wszelkich informacji służących ocenie jego zdolności kredytowej oraz realności oferowanego zabezpieczenia kredytowego, a w szczególności do (...). W przypadku nie wywiązania się z powyższych obowiązków, Bank ma prawo podnieść oprocentowanie kredytu o 20% w stosunku do stopy procentowej przyjętej w umowie. Podwyższone oprocentowanie naliczane będzie do czasu wywiązania się z ww. obowiązków.

25. Zobowiązanie konsumenta do złożenia dyspozycji o wcześniejszej spłacie kredytu w terminie nie krótszym niż 7 dni przed datą planowanej wcześniejszej spłaty

Jeden z kontrolowanych banków, w stosowanych wzorcach umownych zamieszczał klauzulę, która nakładała na kredytobiorców obowiązek złożenia dyspozycji o wcześniejszej spłacie kredytu w terminie nie krótszym niż 7 dni przed datą planowanej wcześniejszej spłaty.

Kwestie dotyczące terminu w jakim konsument powinien poinformować bank o wcześniejszej spłacie kredytu, w odniesieniu do umów kredytu hipotecznego, które podlegają regulacji ustawy o kredycie konsumenckim (tj. kredyty, których wysokość nie przekracza 80 tys. zł), uregulowane zostały w ustawie o kredycie konsumenckim. Zgodnie z art. 8 ust. 2 ww. ustawy, konsument jest obowiązany poinformować kredytodawcę o zamiarze wcześniejszej spłaty kredytu najpóźniej w terminie 3 dni przed jej dokonaniem. Kwestionowane postanowienie nakładało więc na konsumenta termin ponad dwukrotnie dłuższy.

Bank przychylił się do sugestii Prezesa Urzędu i zadeklarował zmianę treści kwestionowanego postanowienia, tak że zastrzeżony przez bank termin do złożenia dyspozycji wcześniejszej spłaty pożyczki wynosi 3 dni.

Przykład:

Dyspozycja wcześniejszej spłaty pożyczki złożona poprzez serwis operatorski lub pisemnie, by została zrealizowana, musi zostać złożona przez pożyczkobiorcę w terminie nie krótszym niż 7 dni przed datą planowanej wcześniejszej spłaty.



E. POSTANOWIENIA W SPOSÓB BEZZASADNY NAKŁADAJĄCE NA KONSUMENTÓW OBOWIĄZEK PONOSZENIA OKREŚLONYCH KOSZTÓW

26. Obowiązek posiadania rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego w banku udzielającym kredytu

W toku przeprowadzanej przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów kontroli wzorców umownych wykazano, że większość banków stosowała wzorce umowne przewidujące obowiązek posiadania przez kredytobiorcę rachunku bankowego w banku udzielającym kredytu.

Z uwagi na fakt, że w chwili rozpoczęcia kontroli wspomniana klauzula umowna nie była wpisana do rejestru klauzul niedozwolonych, Prezes Urzędu w swoich wystąpieniach do banków podnosił, że postanowienia takie kształtują obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszają ich interesy poprzez uzależnienie zawarcia i wykonania umowy od zawarcia innej umowy – umowy rachunku bankowego, niemającej bezpośredniego związku z umową kredytu hipotecznego. Zgodnie z art. 385³ pkt 7 kodeksu cywilnego, za niedozwolone uważa się postanowienia umowne, które uzależniają zawarcie, treść lub wykonanie umowy od zawarcia innej, niemającej bezpośredniego związku z umową zawierającą oceniane postanowienie.

Wprowadzenie w umowie kredytu hipotecznego obowiązku posiadania rachunku bankowego w banku kredytującym powoduje zatem, że konsument narażony jest na negatywne działania banku w zakresie umowy rachunku bankowego, mimo że celem konsumenta jest jedynie skorzystanie z kredytu hipotecznego. Kredyt hipoteczny jest kredytem długoterminowym (okres spłaty może osiągać 30 lat i więcej), powodującym jednocześnie znaczne zadłużenie konsumenta. Prowadzi to do sytuacji, w której bank dokonując zmiany w umowie rachunku bankowego – szczególnie podwyższając opłaty za jego prowadzenie – wykorzystuje uzyskaną przewagę kontraktową. Konsument teoretycznie może sprzeciwić się opłacie za rachunek bankowy poprzez wypowiedzenie takiej umowy. Prowadzi to jednak do sytuacji, w której naruszyłyby postanowienia umowy kredytowej, narażając się na konieczność natychmiastowej spłaty kredytu w pełnej wysokości.

Podsumowując, umowa rachunku bankowego jest oddzielną, kompleksową umową, na podstawie której konsument może dokonywać innych operacji (niezwiązanych z umową kredytową), a umowa kredytu nie powinna przewidywać obowiązku jej zawarcia.

Należy również wspomnieć, że postanowienia nakładające na konsumenta obowiązek posiadania rachunku bankowego 24 kwietnia 2007 roku zostały wpisane przez Prezesa Urzędu – na mocy wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 30 stycznia 2006 roku – do rejestru niedozwolonych postanowień umownych (poz. 1140-1146). Od momentu wpisu do rejestru wyrok SOKiK staje się skuteczny wobec osób trzecich. Oznacza to, że żaden przedsiębiorca nie ma prawa stosowania w swoich wzorcach klauzul o treści tożsamej z treścią klauzul wpisanych do rejestru. Przedsiębiorcy, który nie dostosuje się do wspomnianego zakazu i w swoich wzorcach umownych będzie zawierał klauzule uznane przez sąd za niedozwolone, grozi wszczęcie postępowania w sprawie naruszenia zbiorowych



interesów konsumentów, które może zakończyć się decyzją nakładającą karę pieniężną. Umożliwia to przepis art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, który wskazuje taką praktykę jako przykład naruszenia zbiorowych interesów konsumentów.

Przykład:

Jednostka Banku uzależnia udzielenie kredytu od... posiadania przez Wnioskodawcę rachunku bankowego w jednostce Banku, która udziela kredytu.

W odpowiedzi na wystąpienia Prezesa Urzędu wzywające do usunięcia opisywanej klauzuli z wzorców umownych, większość banków dokonywała zmian w taki sposób, aby konsument nie był zobowiązany do posiadania płatnego rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowego w danym banku, a raty kredytu mogły być wpłacane na specjalny bezpłatny rachunek techniczny służący tylko i wyłącznie obsłudze kredytu. Nie zawsze jednak poziom dostosowania się do uwag Prezesa Urzędu był satysfakcjonujący. Przykładowo, jeden z banków w ten sposób ukształtował postanowienia wzorca umownego, aby co prawda rachunek służący do rozliczeń był rachunkiem bezpłatnym, przy jednoczesnym wprowadzeniu opłaty za zamknięcie rachunku. W tej sprawie planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa UOKiK.

Przykład:

Bank może udzielić kredytu, o ile Kredytobiorca spełni następujące warunki: (...) posiada w Banku rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy i wszelkie rozliczenia z Bankiem z tytułu udzielonego kredytu będzie prowadził za pośrednictwem tego rachunku.

27. Pobieranie prowizji za sporządzenie aneksu do umowy przy wcześniejszej spłacie kredytu

Jak wynika z analizy wzorców umownych, niektóre banki zastrzegają sobie prawo do pobierania prowizji z tytułu aneksu do umowy. Niekiedy, opłaty takie pobierane były również w przypadku sporządzania aneksu w związku z wcześniejszą spłatą kredytu w wysokości do 80 tys. złotych, a więc kredytu konsumenckiego. Postanowienia te (w odniesieniu do tych umów kredytu hipotecznego, które podlegają ustawie o kredycie konsumenckim) – z uwagi na konieczność dokonania przez konsumentów opłaty z tytułu aneksu do umowy lub zmiany harmonogramu spłat – są sprzeczne z art. 8 ust. 3 ustawy o kredycie konsumenckim. Powyższa ocena jest uzasadniona, gdyż wprowadzanie takich regulacji należy ocenić jako próbę obejścia prawa, a opłatę za aneks do umowy lub zmianę harmonogramu spłat jako faktyczną prowizję z tytułu spłaty kredytu konsumenckiego przed terminem, co jest niedopuszczalne w świetle art. 8 ust. 3 ustawy o kredycie konsumenckim, który przewiduje, że za wcześniejszą spłatą kredytu kredytodawca nie może zastrzec prowizji.

Opłaty takie w omawianym wypadku mogą mieć istotny wpływ na decyzję, co do wcześniejszej spłaty kredytu, a więc skorzystania przez konsumenta z zagwarantowanego mu ustawowo prawa. Często wręcz czynią wcześniejszą spłatą kredytu nieopłacalną pod względem



ekonomicznym, tym samym uniemożliwiając jej dokonanie racjonalnie działającemu konsumentowi.

Na skutek wystąpień Prezesa Urzędu, większość banków które pobierały opłaty za sporządzenie aneksu do umowy w związku z wcześniejszą spłatą kredytu konsumenckiego, zmieniła swoje wzorce, dostosowując się do wymagań ustawy o kredycie konsumenckim. Wobec jednego banku planowane są natomiast dalsze działania.

Przykład:

„Kredytobiorca może dokonać przedterminowej spłaty kredytu w całości lub w części (...). Skrócenie okresu kredytowania jest możliwe tylko na wniosek Kredytobiorcy i wymaga zawarcia aneksu do umowy.”

„Wprowadzenie zmian do umowy kredytowej na wniosek Klienta, wyrażenie zgody na inne zobowiązanie Klienta, sporządzenie nowego planu spłaty na wniosek Klienta itp.: od 100 zł.”

28. Zlecenie badania stanu nieruchomości na koszt konsumenta w przypadku zaległości w spłacie kredytu oraz przeliczanie kosztów wyceny nieruchomości na walutę kredytu

a) Zlecenie badania stanu nieruchomości na koszt konsumenta w przypadku zaległości w spłacie kredytu

Część banków w swoich wzorcach umownych umieszczała postanowienia, na mocy których bank mógł żądać lub zlecać badanie stanu nieruchomości na koszt konsumenta w przypadku powstania zaległości w spłacie kredytu.

W opinii UOKiK nie ma żadnego uzasadnienia dla tego, aby banki zlecały badanie stanu nieruchomości na koszt konsumenta w przypadku powstania zaległości w spłacie kredytu, gdyż obie kwestie nie mają ze sobą żadnego związku. Badanie stanu nieruchomości może być uzasadnione na przykład podejrzeniem, że uległa zmniejszeniu jej wartość, a zatem zmniejszyła się wartość zabezpieczenia kredytu. Podobne badanie nie ma jednak żadnego znaczenia w kontekście zalegania przez kredytobiorcę ze spłatą kredytu. W takim wypadku bank może podjąć inne działania przewidziane w prawie – np. naliczenie odsetek karnych.

W ocenie Urzędu wspomniane postanowienia należy uznać za abuzywne, gdyż kształtują obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami oraz rażąco naruszają ich interesy (art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego). Narażają one konsumenta na poniesienie kosztów z tytułu dokonanej wyceny w sytuacji, gdy jej dokonanie nie ma związku ze sposobem wykonywania przez kredytobiorcę zobowiązania i nie zapewnia prawidłowości wykonania zobowiązania. Obciążanie konsumenta kosztami podobnych kontroli można więc uznać za próbę podwójnego karania kredytobiorcy za opóźnienie w spłacie kredytu.

W efekcie wystąpień Prezesa Urzędu część banków zmieniła swoje wzorce umowne, usuwając kwestionowane klauzule umowne. Prezes UOKiK rozważy natomiast podjęcie stosownych działań w ramach swoich ustawowych kompetencji wobec banków, które nie dostosowały się.



Przykład:

W przypadku występowania zaległości w obsłudze kredytu powyżej 90 dni, Bank ma prawo zlecić wykonanie wyceny nieruchomości, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu na koszt Kredytobiorcy.

b) Przeliczanie kosztów wyceny nieruchomości na walutę kredytu

Ponadto w trakcie kontroli wykazano, że jeden z banków stosujących opisaną wyżej klauzulę umowną w swoich wzorcach zamieścił również postanowienie przewidujące, że koszty wyceny zleconej w wypadku zaległości w spłacie kredytu zostaną przeliczone na walutę, w stosunku do której indeksowany jest kredyt i doliczone do salda zadłużenia. Takie ukształtowanie wzorca bank uzasadniał dążeniem do ułatwienia rozliczeń kredytobiorcy z bankiem. Należy jednak wskazać, że w podczas przeliczania kosztów wyceny na walutę w stosunku do której dokonywana jest indeksacja kredytu, stosuje się kurs wymiany banku (kurs NBP powiększony o marżę banku). Natomiast na potrzeby spłaty kolejnych rat, które uwzględniają już doliczone do salda zadłużenia koszty wyceny, dokonuje się ponownego przeliczenia również po kursie zawierającym marżę banku. Z tego powodu, dokonywanie wspomnianego przeliczenia naraża konsumenta na dwukrotne powiększenie kosztów wyceny o marżę banku zawartą w kursie wymiany walut stosowanym przez bank.

Dlatego też postanowienia umowne przewidujące opisany mechanizm nie tylko nie są dla konsumenta korzystne, ale i w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami rażąco naruszają jego interesy. Zgodnie z art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego są więc niedozwolonymi postanowieniami umownymi.

Wystąpienie Prezesa UOKiK nie przyniosło pożądanych efektów, dlatego też planowane są dalsze działania w celu usunięcia opisywanej klauzuli umownej z obrotu.

Przykład:

W przypadku, gdy Kredytobiorca opóźnia się z zapłatą co najmniej dwóch kolejnych Rat (...), Bank może zlecić niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu, sporządzenie operatu szacunkowego. Koszt wyceny określony przez rzeczoznawcę majątkowego zostanie przeliczony na walutę, do której indeksowany jest kredyt według kursu kupna obowiązującego wg Tabeli kursów kupna/sprzedaży dla kredytów hipotecznych udzielanych przez [Bank] w dniu dokonania płatności za wycenę i zostanie doliczony do salda zadłużenia.

29. Obowiązek sporządzenia aneksu do umowy w związku ze zmianą danych osobowych lub adresowych

Zebrane podczas kontroli materiały świadczą o tym, że banki wymagają często od konsumentów dostarczania informacji o zmianie danych osobowych bądź zmianie adresu



nieruchomości, czy związanych z doprecyzowaniem adresu nieruchomości. Niekiedy jednak zmiana taka związana jest z koniecznością sporządzenia aneksu do umowy.

Prezes Urzędu zakwestionował konstrukcję postanowień wzorców umownych, wiążącą zmianę wspomnianych danych z koniecznością sporządzenia aneksu, za co pobierana jest dodatkowa opłata. Przykładowo, gdy na początku prac budowlanych możliwe jest podanie jedynie orientacyjnego położenia nieruchomości (np. przy skrzyżowaniu ulic X, Y i Z), a następnie możliwe staje się podanie dokładnego adresu nieruchomości, konsument, w związku z wypełnieniem przewidzianego w umowie obowiązku aktualizacji danych, musiałby ponosić dodatkowe koszty związane ze sporządzeniem płatnego aneksu do umowy. Nałożenie tak nieuzasadnionego ciężaru kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy (art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego), gdyż zmiana danych nie wiąże się w żaden sposób ze zmianą warunków umowy zainicjowaną przez konsumenta, co ewentualnie mogłoby uzasadniać odpłatność sporządzenia aneksu.

W efekcie wystąpień Prezesa Urzędu, wskazujących na bezzasadność obciążania konsumentów opłatami za sporządzenie aneksu w opisanych przypadkach, banki stosujące kwestionowane postanowienia wycofały się z ich umieszczania we wzorcach umownych.

Przykład:

Kredytobiorca zobowiązany jest do powiadamiania Banku o każdej zmianie nazwiska bądź adresu, a także w przypadku gdy ustanowiono zabezpieczenie spłaty kredytu – o wszelkich zmianach związanych z miejscem położenia przedmiotu prawnego zabezpieczenia (...).

(...)

Zmiana warunków umowy kredytu na wniosek Klienta (...) b/ inna zmiana warunków umowy: 50,00 zł.

30. Podwyższenie marży w przypadku nieprawidłowej i nieterminowej obsługi zadłużenia, skutkujące zakwalifikowaniem kredytu do grupy kredytów zagrożonych

Jeden z kontrolowanych banków we wzorcach umownych zamieszczał klauzulę, która przyznawała mu uprawnienie do podwyższania marży w przypadku nieprawidłowej i nieterminowej obsługi zadłużenia, skutkujące zakwalifikowaniem kredytu do grupy kredytów zagrożonych.

Zdaniem Urzędu brak jest uzasadnienia dla podwyższenia marży oprocentowania kredytu w przypadku nieprawidłowej lub nieterminowej obsługi zadłużenia. Bank w takiej sytuacji obciąża konsumenta odsetkami karnymi. Kredytobiorca w istocie ponosi więc dwa rodzaje dodatkowych kosztów związanych z nieprawidłową i nieterminową obsługą zadłużenia: odsetki karne i podwyższona marża, w związku z czym konsument jest podwójnie karany z tytułu tego samego zdarzenia. Niezależnie od powyższego, wskazane postanowienie narusza art. 385 §2 kodeksu cywilnego z uwagi na to, że jest postanowieniem niejednoznacznym. We wzorcu umownym brak jest definicji nieterminowej i nieprawidłowej obsługi zadłużenia, jednocześnie decyzja o podwyższeniu marży w całości zależy od jednostronnej oceny sytuacji



przez bank. W związku z tym może ono stanowić niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385³ pkt 9 kodeksu cywilnego. Zdaniem Urzędu bank powinien wskazać szczegółowo, jakie zachowanie będzie traktowane za nieprawidłową lub nieterminową obsługę zadłużenia i spowoduje zakwalifikowanie kredytu do grupy kredytów zagrożonych.

Wystąpienia Urzędu nie przyniosły zmian kwestionowanego postanowienia. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa.

Przykład:

Marża Banku może ulec podwyższeniu przez Bank, nie więcej niż o 2 punkty procentowe, jeżeli w trakcie okresu kredytowania nastąpi wzrost ryzyka kredytowego Banku, związany z nieprawidłową i nieterminową obsługą zadłużenia przez Kredytobiorcę, skutkującą zakwalifikowaniem kredytu do grupy kredytów zagrożonych.

31. Utrzymanie podwyższonego oprocentowania w przypadku zaległości w spłacie kredytu

Zastrzeżenia Urzędu budzi stosowane we wzorcach umownych jednego z banków postanowienie, zgodnie z którym bank jest uprawniony do utrzymania podwyższonego oprocentowania lub przedłużenia zabezpieczenia wekslowego w przypadku zaległości w spłacie kredytu.

Przedmiotowa klauzula pozwala, oprócz pobierania przez bank odsetek karnych z tytułu powstania zaległości w spłacie kredytu, na pobieranie odsetek z tytułu podwyższonego oprocentowania. Sytuacja taka, zdaniem Urzędu, nie znajduje uzasadnienia i prowadzi do podwójnego karania konsumenta. Dodatkowo kwestionowane postanowienie nie wskazuje jednoznacznie, czy podwyższone oprocentowanie zostanie zniesione po uregulowaniu powstałych zaległości, przez co nie spełnia wymogu zawartego w art. 385 §2 kodeksu cywilnego.

Wystąpienie nie przyniosło oczekiwanego efektu. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa Urzędu.

Przykład:

Bank może odmówić zniesienia podwyższonego oprocentowania (...), jeżeli Kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu.



F. POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE UBEZPIECZENIA KREDYTU

32. Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku

Przeprowadzona kontrola pozwoliła stwierdzić, że w większości przypadków na kredytobiorców nakładany jest obowiązek ponoszenia kosztów umów ubezpieczenia w sytuacji, gdy nie są oni ani stroną umowy ani uposażonym z umowy. W tym miejscu należy wyjaśnić, że za uposażonego z umowy ubezpieczenia uważa się osobę, która w umowie została wyznaczona przez ubezpieczonego do otrzymania świadczenia w przypadku zaistnienia zdarzenia objętego ochroną ubezpieczeniową.

W ocenie Urzędu nie ma żadnych podstaw, aby kredytobiorca ponosił koszty umów ubezpieczenia zawieranych przez bank, który działa na swoją rzecz, w sytuacji gdy kredytobiorca nie jest stroną tej umowy ani też uposażonym. W takim przypadku kredytobiorca pozostaje osobą trzecią, w stosunku do której zakład ubezpieczeń może mieć roszczenie regresowe. Zatem kredytobiorca jako osoba trzecia – ponosząca jednak koszty umowy – nie tylko nie odnosi żadnych korzyści z umowy, która zabezpiecza bank, ale ponosi odpowiedzialność regresową. Umowy nie ubezpieczają w żaden sposób kredytobiorcy, choć na podstawie umowy o kredyt to on zobowiązany jest do pokrycia jej kosztów. Przedmiotowe postanowienie nakładające na konsumenta obowiązek poniesienia kosztów ubezpieczenia, nieobejmując go jednak ochroną ubezpieczeniową, nie tylko rażąco narusza jego interesy, ale także godzi w dobre obyczaje. Tym samym może być niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 385¹ §1. W efekcie takiego ukształtowania umowy bank „przerzuca” ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej na konsumentów. Możliwość żądania opłacenia składek z tytułu umowy ubezpieczenia od kredytobiorcy zasadna wydaje się jedynie w sytuacji, gdy kredytobiorca jest stroną umowy lub uposażonym z umowy.

Wskazać należy, że pomimo wystąpień Prezesa UOKiK, banki nie zmieniły w przedmiotowym zakresie kwestionowanych postanowień. W związku z powyższym planowane są dalsze czynności w tym zakresie.

Przykład:

O ile Indywidualne Warunki Kredytu tak stanowią, Bank – w ramach Ubezpieczenia Pakietowego – ubezpiecza na swoją rzecz Kredyt. (...) Opłata za ubezpieczenie pakietowe jest określona w Umowie Kredytu i nie ulega ona zmianie.

Umowy ubezpieczenia kredytu zawierane przez bank z towarzystwem ubezpieczeniowym, w których ze stosunku ubezpieczeniowego w zasadzie wyłączony zostaje konsument (jest on jedynie obciążany kosztami ubezpieczenia), budzą liczne zastrzeżenia Urzędu. Poniżej wskazane zostały postanowienia ww. umów, które w szczególności budzą wątpliwości:



a) Obowiązek ustanowienia weksła własnego in blanco na zabezpieczenie roszczeń zakładu ubezpieczeń

W wyniku dokonanej analizy wykazano, że część banków w stosowanych wzorcach umownych zamieszczała postanowienia, które na kredytobiorcę nakładały obowiązek ustanowienia – jako zabezpieczenia kredytu – weksła własnego in blanco na rzecz zakładu ubezpieczeń.

Zdaniem Urzędu nie ma żadnego uzasadnienia do tego, by kredytobiorca był zobowiązany do wystawienia ww. weksła, jeżeli wskazane umowy ubezpieczenia zawierane są przez bank, który działa na swoją rzecz, a kredytobiorca nie jest stroną tych umów ani też uposażonym z umów.

Wystąpienia Prezesa Urzędu wskazujące na niedozwolony charakter powyższych postanowień nie przyniosły zmian w kwestionowanych klauzulach. Planowane jest podjęcie dalszych działań w ramach ustawowych kompetencji Prezesa UOKiK.

Przykład:

W przypadku ubezpieczenia spłaty kredytu lub ubezpieczenia „niskiego wkładu”, kredytobiorca zobowiązuje się do wystawienia weksła własnego in blanco na zlecenie towarzystwa ubezpieczeniowego z klauzulą „nie na zlecenie” i „bez protestu”.

b) Uprawnienie towarzystwa ubezpieczeniowego do prowadzenia działań regresowych w przypadku wypłacenia bankowi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia

W przypadku kilku banków wzorce umów zawierały postanowienie, które nakładało na konsumenta obowiązek wyrażenia zgody na prowadzenie działań regresowych przez towarzystwo ubezpieczeń w wypadku wypłacenia bankowi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia.

W opinii Urzędu konsument jako osoba trzecia, która ponosi jednak koszty umowy, nie tylko nie odnosi żadnych korzyści z umowy, która zabezpiecza bank, ale ponosi dodatkowo odpowiedzialność regresową. Umowa ubezpieczenia kredytu ubezpiecza bank (i tylko bank), jednocześnie minimalizując ryzyko ubezpieczyciela.

W odniesieniu do banków, które nie zmieniły kwestionowanych postanowień Prezes Urzędu podejmie dalsze działania w ramach ustawowych kompetencji.

Przykład:

Wyrażam zgodę na prowadzenie działań regresowych przez Towarzystwo Ubezpieczeń, w przypadku wypłacenia Bankowi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia spłaty udzielonego mi kredytu mieszkaniowego.



c) Postanowienia, zgodnie z którymi koszt ubezpieczenia nie podlega zwrotowi za niewykorzystany okres ubezpieczenia

Wiele z kontrolowanych banków zawierało we wzorcach umów kredytowych postanowienia, które wyłączały zwrot składki ubezpieczeniowej za niewykorzystany okres ubezpieczenia.

Przedmiotowe postanowienie budzi wątpliwości Prezesa UOKiK. Należy zwrócić uwagę, że art. 813 §1 kodeksu cywilnego stanowi, że składkę ubezpieczeniową oblicza się za czas trwania odpowiedzialności ubezpieczyciela. Z jego treści wynika, że niedozwolone byłoby pobieranie przez zakład ubezpieczeń składki za okres, w którym zakład nie ponosi odpowiedzialności. Tak więc w sytuacji, gdy do zapłaty składki zobowiązany jest bank, powinien on w przypadku wcześniejszego wygaśnięcia umowy zwrócić się do towarzystwa ubezpieczeń o zwrot nadpłaconej składki. Kredytobiorca nie będąc stroną umowy nie dysponuje takimi uprawnieniami. Bank w powyższym zakresie powinien współdziałać z konsumentem, a zwróconą przez towarzystwo składkę zobowiązany jest mu przekazać. Kredytobiorca nie może ponosić niekorzystnych skutków umów zawieranych przez bank. Brak zwrotu składki kredytobiorcy i uzyskana w ten sposób korzyść majątkowa przez bank może stanowić podstawę do uznania banku za bezpodstawnie wzbogaconego w rozumieniu art. 405 k.c.

Kwestionowane postanowienie dotyczyło w szczególności ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Jest to ubezpieczenie części kredytu stanowiącej różnicę między wymaganym przez bank minimalnym wkładem własnym a wkładem własnym rzeczywiście wniesionym przez kredytobiorcę. Umowa ubezpieczenia zazwyczaj obligowała kredytobiorcę do zwrotu kosztów ubezpieczenia za pierwszy (i ewentualnie kolejne) 36-miesięczny okres ubezpieczenia. Umowa nie przewidywała jednak sytuacji, gdy przed upływem okresu ubezpieczenia saldo zadłużenia osiągnie wartość, która powoduje ustanie ochrony ubezpieczeniowej. W tej sytuacji mamy do czynienia z nadpłatą składki, w związku z czym bank powinien stosowną nadwyżkę zwrócić kredytobiorcy.

W efekcie wystąpień Prezesa Urzędu kilka banków zmieniło wzorce umowne. W odniesieniu do pozostałych, które nie dokonały zmian, zostaną podjęte stosowne działania w ramach ustawowych kompetencji Prezesa UOKiK.

Przykład:

Przystąpienie do Generalnej Umowy Ubezpieczenia niskiego wkładu kredytów mieszkaniowych w Towarzystwie Ubezpieczeniowym. Okres ubezpieczenia wynosi ... miesięcy. Składka ubezpieczeniowa w kwocie zł płatna jest z góry za cały okres ubezpieczenia i nie podlega zwrotowi.

33. Uprawnienie towarzystwa ubezpieczeniowego do weryfikacji autentyczności dokumentów tożsamości oraz weryfikacji autentyczności i prawdziwości dokumentów stanowiących podstawę ustalenia zdolności kredytowej

Niektóre banki w stosowanych wzorcach zamieszczają klauzule przyznające towarzystwom ubezpieczeniowym uprawnienie do weryfikacji autentyczności dokumentów tożsamości, autentyczności i prawdziwości dokumentów stanowiących podstawę ustalenia zdolności



kredytowej, dokonywania wizji lokalnej oraz weryfikacji dokumentów dotyczących nieruchomości stanowiącej docelowe zabezpieczenie kredytu.

Powyższe postanowienie przyznaje towarzystwu ubezpieczeń bardzo szeroki zakres uprawnień w odniesieniu do możliwości weryfikowania dokumentów i dokonywania wizji lokalnej. Należy podkreślić, że skompletowanie ww. dokumentów dla potrzeb banku w momencie zawierania umowy kredytowej niejednokrotnie stanowi dla kredytobiorcy dużą uciążliwość zarówno ze względu na czasochłonność, jak i koszty ich uzyskania. Nałożenie na konsumenta obowiązku ponownego zebrania tak obszernej dokumentacji, w szczególności gdy dokonuje tego na potrzeby podmiotu, z którym nie jest związany umową, może, zdaniem Urzędu, rażąco naruszać jego interesy i kształtować jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Może być zatem niedozwolonym postanowieniem umownym w rozumieniu art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego. Zdaniem Urzędu, jeżeli kredytobiorca nie jest stroną umowy z towarzystwem ubezpieczeń, to nie ma żadnych podstaw, aby reprezentant ubezpieczyciela miał prawo do weryfikacji dokumentów kredytobiorcy. Za autentyczność tych dokumentów – w związku z zawieraną umową ubezpieczeniową – odpowiada bank. Nie jest dopuszczalne nakładanie na konsumenta obowiązków w stosunku do podmiotu, z którym nie jest związany umową.

Większość banków nie zmieniła kwestionowanych postanowień, a w odniesieniu do pozostałych zostaną podjęte stosowne działania w ramach ustawowych kompetencji Prezesa Urzędu.

Przykład:

Oświadczam, że wyrażam zgodę na weryfikację przez upoważnioną osobę reprezentującą Towarzystwo Ubezpieczeń autentyczności dokumentów tożsamości oraz weryfikację autentyczności i prawdziwości dokumentów stanowiących podstawę ustalenia zdolności kredytowej oraz dokonywania wizji lokalnej oraz weryfikacji dokumentów dotyczących nieruchomości stanowiącej docelowe zabezpieczenie kredytu (...).

G. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

34. Odesłanie do wewnętrznych regulacji banku niestanowiących integralnej części umowy

W jednym z kontrolowanych wzorców umownych zawarto odesłanie do wewnętrznych regulacji banku. W ocenie Prezesa Urzędu nie jest dopuszczalne odesłanie do podobnych wewnętrznych regulacji, które nie stanowią integralnej części umowy. Zgodnie z art. 384 kodeksu cywilnego, ustalony przez jedną ze stron wzorec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Wewnętrzne przepisy banku, które nie są konsumentowi doręczane przed zawarciem umowy, nie mogą go wiązać. Postanowienie umowne, które taką sytuację przewiduje, należałoby uznać za niedozwolone postanowienie w rozumieniu art. 385³ pkt 4 kodeksu cywilnego, który wymienia klauzulę przewidującą takie postanowienia, z którymi konsument nie miał możliwości zapoznać się przed zawarciem umowy jako przykład



niedozwolonego postanowienia umownego. Niezależnie od tego konsument, w sytuacji gdy bank powołuje się na wskazane wcześniej regulacje wewnętrzne, może – powołując się na przepisy kodeksu cywilnego – argumentować, że nie jest takimi regulacjami związany.

W efekcie wystąpienia Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, bank stosujący wspomniane postanowienie dokonał stosownej zmiany wzorca umownego.

Przykład:

Przesłanki oraz tryb wypowiedzania umowy o kredyt określa „Regulamin udzielania Pocztowych Kredytów Mieszkaniowych” oraz „Instrukcja udzielania kredytów dla klientów detalicznych.

35. Nieinformowanie lub niewłaściwe informowanie o zmianie tabeli opłat i prowizji

Niektóre banki stosowały postanowienia umowne przewidujące, że w przypadku zmiany tabeli opłat i prowizji konsument nie musi otrzymać takiej zmienionej tabeli. W zamian bank, przykładowo, umieszczał informację o zmienionych tabelach na tablicy ogłoszeń w oddziale banku.

Zgodnie z art. 384¹ kodeksu cywilnego przedsiębiorca obowiązany jest doręczyć konsumentowi zmieniony wzorzec umowny. Ponadto analogiczne do opisanego postanowienie znajduje się w rejestrze postanowień wzorców umownych uznanych przez SOKiK za niedozwolone pod poz. 32 (wyrok z 30 września 2002 roku, wpis do rejestru 29 listopada 2002 roku). Z chwilą wpisu do rejestru wyroki Sądu – stwierdzające abuzywność danej klauzuli – zyskują skuteczność wobec osób trzecich, co oznacza, że żadnemu przedsiębiorcy nie wolno stosować klauzul z nią tożsamy. Stosowanie postanowienia umownego wpisanego do rejestru jest wskazane w art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów jako przykład praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Oznacza to, że w wypadku gdy bank nie respektuje zakazu posługiwania się klauzulą abuzywną, Prezes Urzędu może wszcząć przeciwko niemu postępowanie w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów, które zakończyć się może nałożeniem na przedsiębiorcę kary pieniężnej.

Na skutek interwencji Prezesa Urzędu, większość banków zmieniła wzorce umowne. W stosunku do jednego banku, który nie dostosował się do uwag Prezesa UOKiK, planowane są dalsze czynności.

Przykład:

Zmiana wysokości opłat i prowizji nie powoduje konieczności wypowiedzenia Umowy. Informacja o aktualnie obowiązujących wysokościach prowizji i opłat podawana jest do wiadomości Kredytobiorcy na tablicy ogłoszeń w Oddziale Banku.



36. Nadanie rangi umownej zawiadomieniom

Jeden z kontrolowanych banków w swoim wzorcu umownym zawarł postanowienie nadające zawiadomieniom wysyłanym konsumentom rangi umownej – tj. stanowiące, że będą one integralną częścią umowy. W ocenie Urzędu nie istnieją żadne podstawy prawne, aby jednostronnym oświadczeniem, którym co prawda towarzyszą określone skutki prawne, przypisywać taki sam charakter jak umowie rozumianej jako zgodne oświadczenie woli co najmniej dwóch podmiotów. Zawiadomienia – w przeciwieństwie do umów – nie zawierają żadnej regulacji, a przyznanie im rangi umownej mogłoby ponadto prowadzić do absurdalnych konsekwencji, m.in. w postaci uznania, że są one wiążące o ile konsument zgodzi się na ich treść lub nie wypowie umowy.

W odpowiedzi na wystąpienie Prezesa Urzędu bank stosujący to postanowienie dostosował się do przedstawionych uwag.

Przykład:

- 1. Zawiadomienie o wypowiedzeniu kredytu i wymagalności zadłużenia, wezwanie do zapłaty(...)*
- 2. Pierwsze oraz drugie zawiadomienie o powstaniu zadłużenia przeterminowanego wysyłane są listami zwykłymi (...)*
- 3. Zawiadomienia, o których mowa w ust 1 oraz 2 stanowią integralną część umowy.*

37. Rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy

W trakcie kontroli umów stwierdzono, że w kilku przypadkach banki stosowały klauzulę zmieniającą właściwość miejscową sądu, który będzie rozstrzygać spory wynikające z umowy. Zgodnie z kwestionowanymi postanowieniami spory rozstrzygane miały być przez sąd właściwy dla siedziby/oddziału przedsiębiorcy.

Na gruncie przepisów powszechnie obowiązującego prawa postanowienie, które każdy spór kwalifikuje do rozpoznania przez sąd ogólnej właściwości banku, niezależnie od właściwości wynikającej z ustawy (art. 27 i art. 34 kodeksu postępowania cywilnego), należy uznać za niedozwolone w rozumieniu art. 385³ pkt 23 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym niedozwolonymi są m.in. te postanowienia, które narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy. Sądem miejscowo właściwym jest – w przypadku pozwania konsumenta przez bank – sąd miejsca zamieszkania konsumenta (sąd ogólnej właściwości – art. 27 §1 kodeksu postępowania cywilnego). Postanowienia, które narzucają rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy były przedmiotem rozstrzygnięć Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Wśród nich należy m.in. wskazać wyrok z 31 stycznia 2003 roku (sygn. akt XVII Amc 31/02) uznający klauzulę: *wszelkie spory wynikłe na tle zawartej umowy podlegają wyłączności sądu powszechnego dla siedziby firmy przyjmującej zamówienie* za niedozwolone postanowienie umowne.



Zgodnie z art. 24 ust. 2 pkt 1 ustawy z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów, stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru niedozwolonych klauzul umownych należy uznać za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów.

Przedmiotowa klauzula zamieszczana była we wzorcach umów kredytowych sześciu banków. Cztery z nich zadeklarowały wprowadzenie zmian. W stosunku do dwóch, które nadal stosują powyższe klauzule, Prezes UOKiK planuje podjąć dalsze czynności.

Przykład:

Strony Umowy będą starały się rozwiązywać polubownie wszelkie spory lub różnice zdań pomiędzy nimi, wynikające z Umowy lub w związku z nią. Jeżeli spór lub różnica nie da się rozstrzygnąć polubownie, zostanie przedstawiona do rozstrzygnięcia przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Oddziału Banku, w którym została podpisana Umowa.

38. Inne postanowienia umowne kwestionowane przez Prezesa UOKiK

W ramach kontroli badaniem objęte zostały również zagadnienia niezwiązane bezpośrednio z umowami kredytu hipotecznego. Wśród zakwestionowanych postanowień wskazać należy:

- 1) pobieranie opłaty za wpłatę gotówki w kasie banku, nawet jeżeli klienci mogą dokonać wpłaty za pomocą tzw. wpłatomatów,
- 2) pobieranie opłaty za wpłatę gotówkową w bilonie, wypłatę gotówkową w oddziale banku,
- 3) pobieranie opłaty za realizację tytułu wykonawczego.



III. PLANOWANE DZIAŁANIA UOKiK

Prezes Urzędu zamierza podjąć działania w celu wyeliminowania nieprawidłowości, które zostały stwierdzone w toku kontroli, w tym dotyczące konieczności ponoszenia przez konsumentów kosztów zawieranych przez banki umów ubezpieczenia, zastrzegania przez banki prawa do żądania od konsumentów dostarczania informacji związanych z ich sytuacją finansową bez wskazania przesłanek czy prawa do inspekcji nieruchomości bez wskazania przesłanek, braku zwrotu nadpłaconej składki ubezpieczeniowej oraz innych zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu w toku kontroli wzorców umownych.

W odniesieniu do zakwestionowanych przez Prezesa Urzędu postanowień umownych spełniających warunki uznania za klauzulę niedozwoloną, zgodnie z art. 385¹ §1 kodeksu cywilnego, Prezes Urzędu wniesie pozwy do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o uznanie wspomnianych postanowień za abuzywne.

W zakresie, w którym analiza zebranych dokumentów wzbudziła wątpliwości pod względem możliwości naruszenia zbiorowych interesów konsumentów, Prezes UOKiK podejmie działania określone w art. 49 *ustawy z 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów* (DzU nr 50, poz. 331 ze zm.), tzn. zostaną wszczęte postępowania w sprawie praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów.

Zgodnie z art. 26 ww. ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, Prezes Urzędu dysponuje następującym katalogiem decyzji, które może wydać kończąc postępowanie. W przypadku, gdy przedsiębiorca zaprzestał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję stwierdzającą praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów i stwierdza zaniechanie jej stosowania. W sytuacji, gdy przedsiębiorca nie zaniechał stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów, Prezes Urzędu wydaje decyzję stwierdzającą stosowanie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów i nakazuje zaniechanie jej stosowania. Ciężar udowodnienia zaprzestania stosowania praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów spoczywa na przedsiębiorcy. Prezes Urzędu może również nałożyć karę pieniężną na przedsiębiorcę do wysokości 10 proc. przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca stosuje praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów.



IV. WNIOSKI

Z przeprowadzonej kontroli wynika, że w stosowanych przez banki wzorcach umów kredytu hipotecznego oferowanych konsumentom zawarte były liczne postanowienia umowne, których treść w sposób rażąco naruszała interesy konsumentów, kształtując ich prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Warto jednak zauważyć, że w zdecydowanej większości były to klauzule umowne, które można zakwalifikować jako noszące znamiona zdefiniowanych w kodeksie cywilnym niedozwolonych postanowień umownych. W stosunku do ogółu zakwestionowanych postanowień, niewielką część stanowiły te, które wydają się niezgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa lub którym można postawić zarzut tożsamości z klauzulami wpisanymi do rejestru niedozwolonych postanowień umownych. Dwie ostatnie kategorie nieprawidłowości występowały liczniej we wzorcach stosowanych przez przedsiębiorców działających w innych sektorach. Przykładowo, w opublikowanym w lipcu 2007 roku *Raporcie z kontroli wzorców umownych stosowanych w umowach deweloperskich*, wspomniane nieprawidłowości zostały wskazane jako najczęściej występujące w relacjach z konsumentami. Podobne wnioski w odniesieniu do sprzeczności postanowień wzorców umownych z przepisami bezwzględnie obowiązującymi znalazły się również w opublikowanym we wrześniu 2006 roku *Raporcie z kontroli wzorców umownych stosowanych przez zakłady ubezpieczeń*.

W odniesieniu do rodzajów wykrytych nieprawidłowości we wzorcach umownych przedsiębiorców działających w innych sektorach należy również zauważyć, że opisane w niniejszym raporcie przypadki przyznawania przedsiębiorcy prawa do jednostronnej zmiany wzorca umownego bez ważnych przyczyn wskazanych w umowie występowały również w sektorze usług świadczonych przez deweloperów. Rynek kredytów hipotecznych nie jest także jedynym rynkiem, w odniesieniu do którego za istotny problem należy uznać stosowanie we wzorcach umownych pojęć nieostrych i nieprecyzyjnych. Podobne nieprawidłowości stwierdzono w przypadku rynku usług telekomunikacyjnych (*Raport telekomunikacyjny – ochrona praw konsumentów na rynku telefonii komórkowej*, sierpień 2007), rynku ubezpieczeń oraz rynku usług deweloperskich. W związku z powyższym należy stwierdzić, że kwestie związane z brakiem precyzji wzorców umownych i związane z tym zagrożenie dowolną interpretacją umowy przez przedsiębiorcę na niekorzyść konsumenta wymagają szczególnej uwagi. Warto podkreślić, że stosowane przez przedsiębiorców, w tym banki, wzorce umowne są dla konsumenta lekturą trudną i zniechęcającą do wnikliwej analizy. Bardzo często słabszy uczestnik rynku, zawierając umowę, nie jest świadomy wszelkich związanych z tym konsekwencji, co jest wręcz nieuniknione w przypadku braku precyzji i jednoznaczności sformułowań w niej zawartych. Co więcej, zawierając umowę z bankiem – instytucją zaufania publicznego – konsument ma prawo oczekiwać, że jego pozycja jako słabszej strony stosunku prawnego nie ucierpi z powodu wspomnianego sposobu skonstruowania wzorca.

Kolejną kwestią wartą uwagi jest problem braku ekwiwalentności świadczeń, występujący niekiedy w umowach zawieranych z konsumentami. W odniesieniu do rynku kredytów hipotecznych przejawia się on między innymi w konieczności ponoszenia przez konsumenta kosztu umów, których nie jest on stroną ani beneficjentem czy też braku zwrotu nadpłaconej składki za ubezpieczenie kredytu. Nieprawidłowości związane z brakiem ekwiwalentności świadczeń pojawiały się również w innych sektorach – ubezpieczeń oraz przewozów lotniczych



(Raport z kontroli linii lotniczych w zakresie przestrzegania praw konsumentów, marzec 2007). Warto podkreślić, że w wypadku ubezpieczeń związanych z kredytem hipotecznym pojawił się – podobny do przedstawionego w raporcie dotyczącym rynku ubezpieczeń – problem ponoszenia kosztów składki ubezpieczeniowej za okres nieobjęty ochroną ubezpieczeniową.

Inną kategorią nieprawidłowości dostrzeżonych w toku kontroli wzorców umów kredytu hipotecznego obecną także w innych sektorach, jest pobieranie niedozwolonych opłat i prowizji. Opłaty takie kwestionowano w odniesieniu do usług ubezpieczeniowych, a pobierane były za realizację ustawowego uprawnienia do odstąpienia od umowy. W przypadku kredytu hipotecznego kontrola wykazała, przykładowo, pobieranie prowizji za sporządzenie aneksu do umowy w związku z wcześniejszą spłatą kredytu konsumenckiego. Wprowadzanie prowizji czy opłat podobnych do ostatniej z wymienionych, można uznać za próbę obejścia prawa i pozornego pobierania opłaty za czynność, w stosunku do której jej pobieranie jest dozwolone. Istotnym spostrzeżeniem jest więc zagrożenie zjawiskiem iluzorycznego dostosowywania wzorców umownych do przepisów chroniących konsumentów. Niedopuszczalne jest bowiem, aby przedsiębiorca – w reakcji na zmiany w prawie bądź orzecznictwo Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów – w sposób zakamuflowany wprowadzał do swoich wzorców postanowienia umowne o skutkach tożsamyh z postanowieniami, których stosowanie jest niedozwolone.

Wśród innych podobieństw pomiędzy klauzulami umownymi kwestionowanymi w toku kontroli wzorców umów kredytu hipotecznego oraz w przypadku pozostałych kontroli sektorowych można również wskazać postanowienia w sposób niedopuszczalny zmieniające właściwość sądu na sąd właściwy ze względu na siedzibę przedsiębiorcy – omówione także w raportach dotyczących usług deweloperskich i usług ubezpieczeniowych.

Niezależnie od powyższego należy uznać za pozytywny fakt, że kontrolowani przedsiębiorcy na ogół respektowali bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Niemniej jednak stwierdzona w toku kontroli stosunkowo duża skala naruszeń dobrych obyczajów oraz interesów ekonomicznych konsumentów może być uznana za niepokojącą. Dlatego też jest istotnym, aby banki, konstruując wzorce stosowanych przez siebie umów, nie tylko zwracały uwagę na ich zgodność z przepisami wprost zakazującymi lub nakazującymi odpowiednie skonstruowanie wzorca, lecz także brały pod uwagę okoliczność, że klauzule umowne odpowiadające definicji zawartej w kodeksie cywilnym mogą zostać uznane przez SOKiK za niedozwolone postanowienia umowne. Natomiast w przypadku stosowania przez przedsiębiorcę klauzul wpisanych do rejestru niedozwolonych postanowień umownych, na przedsiębiorcę może zostać nałożona kara pieniężna.

Warto jednak podkreślić, że wszystkie banki zadeklarowały chęć współpracy i w większości przypadków dobrowolnie dokonywały zmian we wzorcach umownych, usuwając stwierdzone przez Prezesa UOKiK nieprawidłowości. Współpracę taką należy ocenić bardzo pozytywnie, zarówno z punktu widzenia interesów konsumentów, jak i samych banków, które unikają w ten sposób długotrwałych postępowań sądowych i utraty dobrego wizerunku w oczach konsumentów.

Zdaniem UOKiK, konstruktywna współpraca dużej części banków może przyczynić się do wyeliminowania z wzorców umów kredytu hipotecznego postanowień umownych, których



stosowanie nie jest zgodne z obowiązującym prawem. Niemniej jednak w przypadkach, gdy banki nie dostosowały się do wezwań zawartych w wystąpieniach Prezesa Urzędu lub wprowadzane do wzorców zmiany miały charakter iluzoryczny, konieczne będą dalsze działania w celu zagwarantowania właściwego poziomu ochrony interesów konsumentów.



ZAŁĄCZNIK DO RAPORTU

Warszawa, maj 2008



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

Lp.	Nazwa i adres przedsiębiorcy	Liczba zakwestionowanych postanowień	Przykłady kwestionowanych postanowień (stan na dzień przekazania ostatnich wzorców przez banki)	Działanie planowane przez UOKiK
1.	Bank BPH S.A. z siedzibą w Krakowie	6	<ol style="list-style-type: none">1) Wskazanie zbyt ogólnych przesłanek i brak wskazania terminów przeprowadzenia inspekcji nieruchomości (pkt. 6);2) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez bank (pkt 32);3) Możliwość wskazywania przez bank wysokości oprocentowania innej niż przewidziana w umowie w przypadku oprocentowania stałego (pkt 16);4) Wskazanie zbyt ogólnych przesłanek uprawniających do zmiany regulaminu (pkt 7);5) Kumulacja opłat związanych z wcześniejszą spłatą kredytu oraz przewalutowaniem i zmianą stopy oprocentowania (pkt 2a);6) Pobieranie prowizji za sporządzenie aneksu do umowy przy wcześniejszej spłacie kredytu konsumenckiego (pkt 27);	<ol style="list-style-type: none">1)-5) Planowane wystąpienie z powództwem6) Planowane wszczęcie postępowania
2.	Bank Pocztowy S.A. z siedzibą w Bydgoszczy	10	<ol style="list-style-type: none">1) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez bank (pkt 32);2) Obowiązek ustanowienia weksła na zabezpieczenie roszczeń zakładu ubezpieczeń (pkt 32a);3) Obowiązek dostarczania bankowi wszelkich informacji o zmianach okoliczności mających wpływ na sytuację ekonomiczną, prawną i finansową kredytobiorcy (pkt. 24);4) Obowiązek dostarczania na żądanie banku informacji dotyczących sytuacji finansowej kredytobiorców bez wskazania przesłanek (pkt 24);5) Uprawnienie banku do przeprowadzania inspekcji nieruchomości bez wskazania przesłanek i terminów (pkt 6);	<ol style="list-style-type: none">1) – 9) Planowane wystąpienie z powództwem10) Planowane wszczęcie postępowania



			<p>6) Opłata za zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy (pkt 4);</p> <p>7) Wskazanie jako przesłanki zmiany tabeli opłat i prowizji zmiany opłat i prowizji pobieranych przez 5 największych banków za porównywalne czynności (pkt 7);</p> <p>8) Obowiązek sporządzenia aneksu do umowy w związku ze zmianą danych osobowych (pkt 29);</p> <p>9) Nieprecyzyjny sposób określenia kosztów windykacji roszczeń (por. pkt 8) [bank zadeklarował określenie kosztów jako „nie więcej niż”];</p> <p>10) Domniemanie doręczenia w określony czas od daty pisma (pkt 15) [powyższa kwestia wymaga dalszych wyjaśnień, gdyż bank zadeklarował zamiar wprowadzenia zmian];</p>	
3.	Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie	1	1) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez bank (pkt 32);	Planowane wystąpienie z powództwem
4.	Fortis Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	5	<p>1) Uprawnienie banku do przeprowadzania kontroli inwestycji i przedmiotu zabezpieczenia bez wskazania przesłanek i terminów (pkt 6);</p> <p>2) Zmiana waluty i oprocentowania w sytuacji wypowiedzenia umowy (pkt 17a);</p> <p>3) Opłata za zamknięcie rachunku (por. pkt 26)</p> <p>4) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez bank (pkt 32);</p> <p>5) Obowiązek przedkładania na żądanie banku wszelkich dokumentów związanych z zabezpieczeniem (por. pkt 24) [gdy powstało uzasadnione podjęcie, że stan lub wartość zabezpieczeń uległ istotnej zmianie – nadal występuje zwrot „wszelkich”]</p>	Planowane wystąpienie z powództwem



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

5.	GE Money Bank z siedzibą w Gdańsku	2	1) Zlecenie wyceny nieruchomości na koszt konsumenta w przypadku zaległości w spłacie kredytu (pkt 28a) [Postanowienie nie było przedmiotem wystąpień Prezesa UOKiK do banku]; 2) Przeliczanie kosztu wyceny nieruchomości na walutę kredytu (pkt 28b);	Planowane wystąpienie z powództwem
6.	ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach	2	1) Informowanie o zmianie tabli opłat i prowizji w sposób zwyczajowo przyjęty, a w przypadku podwyższenia opłat i prowizji poprzez system bankowości internetowej lub listem zwykłym, w terminie 30 dni od jej dokonania (pkt 35); 2) Wskazanie zbyt ogólnych przesłanek zmiany wysokości opłat i prowizji (pkt 7);	1) Planowane wszczęcie postępowania 2) Planowane wystąpienie z powództwem
7.	Kredyt Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	3	1) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez bank (pkt 32); 2) Obowiązek ustanowienia weksla na zabezpieczenie roszczeń zakładu ubezpieczeń (pkt 32a); 3) Brak zwrotu nadpłaconej składki ubezpieczeniowej (pkt 32c);	Planowane wystąpienie z powództwem
8.	Bank Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie	-	-	Trwa weryfikacja dostosowania się banku do zaleceń Prezesa UOKiK
9.	Nordea Bank Polska S.A. z siedzibą w Gdyni	2	1) Rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy (pkt 37); 2) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez bank (pkt 32) [Postanowienie nie było przedmiotem wystąpień Prezesa UOKiK do banku];	1) Planowane wszczęcie postępowania 2) Planowane wystąpienie z powództwem
10.	Nykredit A/S S.A. – oddział w Polsce	3	1) Obowiązek dostarczania bankowi wszelkich informacji dotyczących sytuacji finansowej kredytobiorców bez wskazania	Planowane wystąpienie z powództwem



			<p>przesłanek (pkt 24);</p> <p>2) Inspekcja nieruchomości w przypadku zaległości w spłacie kredytu (pkt 28a); [Zadeklarowana przez bank zmiana postanowień dotyczących przesłanek inspekcji nieruchomości w dalszym ciągu nie jest wystarczająca]</p> <p>3) Prowizja z tytułu wcześniejszej spłaty kredytu w sytuacji wypowiedzenia umowy (pkt 2b);</p>	
11.	BRE Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	8	<p>1) Zbyt szerokie kryteria zmiany oprocentowania kredytu (por. pkt 7);</p> <p>2) Obowiązek uiszczenia nieokreślonej opłaty [bank zadeklarował chęć współpracy] (pkt 5);</p> <p>3) Obowiązek pisemnej zmiany załącznika przy zmianie okresu kredytowania (brak informacji, iż nie jest wymagane sporządzenie aneksu) (por. pkt 29);</p> <p>4) Uprawnienie do prowadzenia działań regresowych przez zakład ubezpieczeń po wypłaceniu bankowi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia; konieczność wystawienia weksla in blanco dla zakładu ubezpieczeń (por. pkt 32b);</p> <p>5) Uprawnienie zakładu ubezpieczeń do weryfikacji autentyczności dokumentów tożsamości oraz weryfikacji autentyczności i prawdziwości dokumentów stanowiących podstawę ustalenia zdolności kredytowej (por. pkt 33);</p> <p>6) Opłata za realizację tytułu wykonawczego*;</p> <p>7) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku [kwestia podnoszona przy innych klauzulach dotyczących ubezpieczenia] (por. pkt 32);</p> <p>8) Opłata za wpłatę gotówki w kasie banku, gdy istnieje możliwość skorzystania z tzw. wpłatomatu*;</p>	<p>1) – 7) Planowane wystąpienie z powództwem</p> <p>8) Postępowanie wyjaśniające w toku</p>



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

12.	Bank Zachodni WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu	9	<ol style="list-style-type: none">1) Rozpoznanie sprawy przez sąd, który wedle ustawy nie jest miejscowo właściwy (pkt 37);2) Zlecenie przez bank wykonania na koszt kredytobiorcy wyceny wartości nieruchomości w przypadku m.in. występowania zaległości w obsłudze kredytu lub pogorszenia sytuacji finansowej kredytobiorcy (por. pkt 28);3) Uprawnienie do przeniesienia przez bank praw lub obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią (pkt 21);4) Brak kryteriów zmiany stawek prowizji i opłat (por. pkt 7);5) Opłata za realizację tytułu wykonawczego*;6) Uprawnienie do prowadzenia działań regresowych przez zakład ubezpieczeń po wypłaceniu bankowi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia (por. pkt 32b);7) Uprawnienie zakładu ubezpieczeń do weryfikacji autentyczności dokumentów tożsamości oraz weryfikacji autentyczności i prawdziwości dokumentów stanowiących podstawę ustalenia zdolności kredytowej (por. pkt 33)8) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku [kwestia podnoszona przy innych klauzulach dotyczących ubezpieczenia] (por. pkt 32);9) Opłata za wpłatę gotówkową w bilonie*;	<ol style="list-style-type: none">1) Planowane wszczęcie postępowania2) - 8) Planowane wystąpienie z powództwem9) Postępowanie w toku
13.	Deutsche Bank PBC S.A. z siedzibą w Warszawie	8	<ol style="list-style-type: none">1) Brak wskazania częstotliwości dokonywania przez bank inspekcji oraz kontroli faktycznego stanu przedmiotu zabezpieczenia (por. pkt 6);2) Brak określenia kryteriów uprawniających bank do żądania ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia kredytu (por. pkt 12);3) Opłata za zawiadomienie o wypowiedzeniu umowy (pkt 4);	Planowane wystąpienie z powództwem



			<p>4) Opłata za realizację tytułu wykonawczego*; 5) Brak zwrotu składki za niewykorzystany okres ubezpieczenia; obciążanie kredytobiorcy kosztami ubezpieczenia, po upływie terminu na jaki zostało ono ustanowione (por. pkt 32c); 6) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku (por. pkt 32); 7) Ustanowienie weksła własnego in blanco na zabezpieczenie roszczeń zakładu ubezpieczeń (por. pkt 32a); 8) Nieprecyzyjne przesłanki wypowiedzenia umowy przez bank [bank wprowadził zmiany, jednak nadal nie są one właściwe] (pkt 13); Bank wyraził wolę dalszej współpracy w odniesieniu do kwestii spornych.</p>	
14.	Getin Bank S.A. z siedzibą w Katowicach	9	<p>1) Nieprecyzyjne określenie przesłanek mogących spowodować zmianę regulaminu [bank wprowadził zmiany, jednak nadal nie są one właściwe] (por. pkt 7); 2) Brak wskazania przesłanek badania stanu prawnego i technicznego w celu określenia wartości rynkowej nieruchomości na koszt kredytobiorcy (por. pkt 6); 3) Utrzymanie podwyższonego oprocentowania w przypadku zaległości w spłacie kredytu (pkt 31); 4) Zbyt szerokie kryteria zmiany stawek prowizji i opłat (por. pkt 7); 5) Brak procedur jakimi bank kieruje się przy pobieraniu opłat za wezwanie do zapłaty lub inspekcję przedmiotu zabezpieczenia kredytu (por. pkt 6 i pkt 11); 6) Nieprecyzyjne określenie przesłanek zmiany tabeli prowizji i opłat w okresie obowiązywania umowy kredytu [bank zadeklarował chęć współpracy] (por. pkt 7);</p>	Planowane wystąpienie z powództwem



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

			<p>7) Dokonanie wyceny nieruchomości na koszt kredytobiorcy w przypadku braku spłaty dwóch kolejnych rat kredytu (por. pkt 28);</p> <p>8) Upoważnienie banku do zbycia nieruchomości (pkt 22);</p> <p>9) Obowiązek dostarczenia bankowi wszelkich informacji służących ocenie jego zdolności kredytowej oraz realności oferowanego zabezpieczenia (brak precyzyjnego wskazania dokumentów) (por. pkt 24);</p>	
15.	Invest Bank S.A. z siedzibą w Warszawie	6	<p>1) Niejednoznaczne określenie przesłanek umożliwiających zmianę wysokości opłat i prowizji [bank wprowadził zmiany, jednak nadal nie są one właściwe] (por. pkt 7);</p> <p>2) Obowiązek dostarczenia aktualnej wyceny wartości nieruchomości, w przypadku niespłacenia w terminie należności z tytułu kredytu (por. pkt 28);</p> <p>3) Obowiązek wystawienia weksla własnego in blanco na zlecenie towarzystwa ubezpieczeniowego (por. pkt 32a);</p> <p>4) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku (por. pkt 32);</p> <p>5) Możliwość prowadzenia postępowania regresowego wobec kredytobiorcy za pośrednictwem podmiotów działających w imieniu i na rzecz zakładu ubezpieczeń (por. pkt 32b);</p> <p>6) Uprawnienie do weryfikacji autentyczności dokumentów tożsamości oraz weryfikację i prawdziwości dokumentów stwierdzających podstawę ustalenia zdolności kredytowej oraz dokonywanie wizji lokalnej oraz weryfikację dokumentów dotyczących nieruchomości [klauzula w wystąpieniach do banku nie była kwestionowana] (pkt 33);</p>	Planowane wystąpienie z powództwem



16.	Lukas Bank S.A. z siedzibą we Wrocławiu	7	<p>1) Brak wskazania procedur i częstotliwości przy pobieraniu opłat za telefoniczne upomnienie kredytobiorcy, korespondencję związaną z nieterminową spłatą kredytu, wyjazd interwencyjny do klienta (pkt 11);</p> <p>2) Zbyt ogólne przesłanki zmiany tabeli prowizji i opłat (por. pkt 7);</p> <p>3) Obowiązek przedstawienia informacji i dokumentów niezbędnych do oceny technicznej stanu przedmiotów zabezpieczenia hipotecznego kredytu w sytuacji wystąpienia opóźnienia w płatności raty powyżej 30 dni [bank wprowadził zmiany, jednak nadal nie są one właściwe] (por. pkt 28);</p> <p>4) Uprawnienie do prowadzenia działań regresowych przez zakład ubezpieczeń po wypłaceniu bankowi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia (por. pkt 32b);</p> <p>5) Uprawnienie zakładu ubezpieczeń do weryfikacji autentyczności dokumentów tożsamości oraz weryfikacji autentyczności i prawdziwości dokumentów stanowiących podstawę ustalenia zdolności kredytowej (por. pkt 33);</p> <p>6) Brak zwrotu składki za niewykorzystany okres ubezpieczenia (por. pkt 32c);</p> <p>7) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku [kwestia podnoszona przy innych klauzulach dotyczących ubezpieczenia] (por. pkt 32);</p>	Planowane wystąpienie z powództwem
17.	Bank PEKAO S.A. z siedzibą w Warszawie	3	<p>1) Obowiązek posiadania rachunku bieżącego w banku (pkt 26);</p> <p>2) Podwyższanie marży w przypadku nieprawidłowej i nieterminowej obsługi zadłużenia, skutkujące zakwalifikowaniem kredytu do grupy kredytów zagrożonych</p>	<p>1) Planowane wszczęcie postępowania</p> <p>2) i 3) Planowane wystąpienie z powództwem</p>



URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

			(pkt 30); 3) Zbyt szerokie określenie zobowiązania konsumenta do dostarczania na każde żądanie banku, dokumentów niezbędnych do oceny ryzyka kredytowego (por. pkt 24);	
18.	PKO Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie	5	1) Uprawnienie banku do domagania się ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia w przypadku utraty lub przewidywanej utraty według oceny banku zdolności kredytobiorcy do spłaty zadłużenia lub zmniejszenia się wartości zabezpieczenia (por. pkt 12); 2) Zobowiązanie konsumenta do dostarczenia aktualnej wyceny nieruchomości, sporządzonej przez wyznaczonego przez bank rzeczoznawcę majątkowego w przypadku m.in. występowania zaległości w obsłudze kredytu lub pogorszenia sytuacji finansowej (por. pkt 28); 3) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku (por. pkt 32); 4) Ustanowienie weksla własnego in blanco na zabezpieczenie roszczeń zakładu ubezpieczeń (por. pkt 32a); 5) Uprawnienie towarzystwa ubezpieczeniowego do weryfikacji autentyczności dokumentów tożsamości oraz weryfikacji autentyczności i prawdziwości dokumentów stanowiących podstawę ustalenia zdolności kredytowej [klauzula nie była kwestionowana w pismach do banku] (pkt 33); Bank wyraził wolę dalszej współpracy w odniesieniu do kwestii spornych	Planowane wystąpienie z powództwem
19.	Santander Consumer Bank S.A. z siedzibą we	4	1) Opłata za wypowiedzenie umowy (pkt 4); 2) Niejednoznaczne przesłanki zmiany wysokości opłat i prowizji oraz brak wskazania przesłanek uprawniających bank do zmiany regulaminu [bank wprowadził zmiany, jednak nadal nie są	Planowane wystąpienie z powództwem



	Wrocławiu		<p>one właściwe] (por. pkt 7);</p> <p>3) Obowiązek ponoszenia przez konsumentów kosztów umów ubezpieczenia zawieranych przez i na rzecz banku (por. pkt 32);</p> <p>4) Ustanowienie weksła własnego in blanco na zabezpieczenie roszczeń zakładu ubezpieczeń [klauzula dotycząca weksła in blanco w wystąpieniach do banku nie była kwestionowana] (por. pkt 32a);</p>	
--	-----------	--	--	--

* Oznaczenie postanowień kwestionowanych w trakcie kontroli, lecz nie związanych bezpośrednio z kredytem konsumenckim

UWAGI:

- Tabela nie uwzględnia zadeklarowanych przez banki, lecz jeszcze niezweryfikowanych zmian postanowień.
- Powództwo przygotowane zostanie w odniesieniu do jednego z banków stosujących określoną klauzulę. Wystąpienie z powództwem wobec wszystkich banków, stosujących dane postanowienie uchybiałoby regułom procesowym i mogłoby skutkować odrzuceniem pozwu. Od momentu wpisu do rejestru wyrok SOKiK staje się bowiem skuteczny wobec osób trzecich. Oznacza to, że żaden przedsiębiorca nie jest uprawniony do stosowania w swoich wzorcach klauzul o treści tożsamej z treścią klauzul wpisanych do rejestru.