



**PREZES**  
**URZĘDU OCHRONY**  
**KONKURENCJI I KONSUMENTÓW**  
*MAREK NIECHCIAŁ*

Wrocław, 11 kwietnia 2018 r.

RWR-644-19(5)/18/ZK

Sąd Okręgowy we Wrocławiu  
I Wydział Cywilny  
ul. Sądowa 1  
50-046 Wrocław

**Powód:**  
Bank Polska Kasa Opieki S.A.  
z siedzibą w Warszawie  
**reprezentowany przez:**  
(...)

**Pozwani:**  
(...)  
**reprezentowani przez:**  
(...)

Sygn. akt IC 18/17

**Stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów zawierające istotny pogląd dla sprawy**

Stosownie do przepisu art. 31d ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 229. ze zm., dalej jako: u.o.k.k.), Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej jako: Prezes UOKiK, Prezes Urzędu) przedstawia sądowi istotny pogląd dla przedmiotowej sprawy.

Zgodnie z art. 31d u.o.k.k., Prezes UOKiK, jeżeli uzna że przemawia za tym interes publiczny, przedstawia sądowi istotny dla sprawy pogląd w sprawach dotyczących ochrony konkurencji i konsumentów. Należy uznać, że obie przesłanki muszą wystąpić łącznie.

Skala zjawiska dotyczącego zawierania przez konsumentów umów o kredyt zabezpieczony hipotecznie oraz fakt zamieszczania przez banki w postanowieniach takich umów o kredyt niedozwolonych postanowień umownych, uzasadniają przesłankę występowania Prezesa UOKiK w niniejszej sprawie w granicach występującego w niej interesu publicznego. Jednocześnie niniejszą sprawę należy uznać za spełniającą kryteria sprawy dotyczącej ochrony konsumentów, gdyż jest ona związana z postanowieniami umownymi stosowanymi w relacjach pozwanego - przedsiębiorcy z konsumentami.



W świetle tych okoliczności, a także biorąc pod uwagę wiedzę i doświadczenie Prezesa Urzędu z zakresu ochrony konsumentów, w szczególności fakt, że Prezes Urzędu występował do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z powództwem o uznanie za niedozwolone postanowień wzorca umowy dotyczącego podwyższenia marży banku w okresie do przedłożenia wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości, choć stosowanych przez innego kredytodawcę (wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 6 sierpnia 2009 r., sygn. akt XVII AmC 512/09), Prezes Urzędu uznał za zasadne i konieczne przedstawienie istotnego poglądu w niniejszej sprawie w granicach występującego w niej interesu publicznego.

Przedstawiając niniejszy pogląd, Prezes UOKiK pragnie poczynić istotne zastrzeżenie, że stanowisko, jakie formułuje w tej sprawie, opiera się na określonym stanie faktycznym i prawnym oraz wniosku, jaki Pozwani skierowali do niego. Tym samym, należy podkreślić, że ocena prawna przedstawiona w niniejszym poglądzie nie może stanowić odniesienia dla innych spraw.

### **Uzasadnienie**

Pogląd przedstawiany w niniejszej sprawie wyrażany jest w oparciu o:

1. wniosek Pozwanych o wydanie istotnego poglądu w sprawie z dnia 16 stycznia 2018 r.;
2. umowę Kredytu Konsolidacyjnego (...) 2007 r. (zwaną dalej: Umową kredytu), wraz z Załącznikiem Nr 2 do Umowy kredytu konsolidacyjnego (...) (zwanym dalej Załącznikiem nr 2), Załącznikiem nr 4 do Umowy kredytu konsolidacyjnego Nr (...) (zwanym dalej Załącznikiem nr 4);
3. kopie pism procesowych składanych przez strony w toku postępowania sądowego, przedłożone Prezesowi UOKiK przez Pozwanych, w tym:
  - a) pozew o zapłatę w elektronicznym postępowaniu upominawczym z dnia (...) września 2016 r. wraz z załącznikami,
  - b) odpowiedź na pozew z dnia (...) kwietnia 2017 r. wraz z załącznikami,
  - c) pismo procesowe Powoda z dnia (...) czerwca 2017 r. wraz z załącznikami,
  - d) pismo procesowe Powoda z dnia (...) stycznia 2018 r. wraz z załącznikami.

#### **I. Stan faktyczny**

Pismem z dnia 16 stycznia 2018 r. Pozwani skierowali do Prezesa UOKiK wniosek o przedstawienie Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu istotnego poglądu w sprawie o sygn. akt I C 18/17, w zakresie oceny poszczególnych postanowień Umowy kredytu zawartej pomiędzy Powodem a Pozwanymi, w świetle art. 385<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego (dalej jako: k.c.).

Z dokumentów przedłożonych przez Pozwanych wynika, iż dnia 26 lipca 2007 r. Pozwani zawarli z Powodem Umowę kredytu konsolidacyjnego. Kredyt przeznaczony był na spłatę limitów w rachunkach oszczędnościowo rozliczeniowych oraz na cel dowolny. W umowie ustalono, iż jednym z zabezpieczeń spłaty kredytu będzie, wpisana na trzecim miejscu, hipoteka zwykła z tytułu udzielonego kredytu i hipoteka kaucyjna z tytułu odsetek

umownych i kosztów udzielonego kredytu, ustanowiona na rzecz Banku na nieruchomości bliżej w umowie określonej. Zgodnie z treścią punktu 1.3) Załącznika nr 2 Bank oświadczył, że dokona wypłaty kredytu bez oczekiwania na prawomocny wpis hipoteki, o której mowa w § 8 Umowy kredytu. Zaznaczono, iż do dnia przedłożenia przez Kredytobiorcę odpisu z księgi wieczystej potwierdzającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku obowiązuje podwyższony poziom marży - zgodnie z postanowieniami § 5 Umowy kredytu. Strony ustaliły ponadto, iż dodatkowym warunkiem uruchomienia środków było m.in. przedłożenie w Banku dowodu złożenia we właściwym Sądzie Rejonowym i opłacenia wniosku o wpis hipoteki na III miejscu na rzecz Banku. W załączniku Nr 4 ustalono zaś, że Bank zastrzega sobie prawo podwyższenia marży kredytu, o której mowa w § 5 ust. 2 umowy o 0,9 p.p. w przypadku braku dostarczenia przez Kredytobiorcę odpisu z KW zawierającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku w terminie wskazanym w ust. 2 (termin 6 miesięcy od daty całkowitego wypłacenia środków kredytu). Podwyższony poziom marży będzie obowiązywał do czasu dostarczenia do Banku odpisu z KW, który potwierdzi prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku, z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 4 Umowy kredytu.

Pismem z dnia (...) 2016 r. Bank - powołując się na brak spłaty zadłużenia przeterminowanego - wypowiedział Umowę kredytu. Następnie, pozwem z dnia (...) września 2016 r. złożonym w elektronicznym postępowaniu upominawczym wystąpił o zasądzenie na jego rzecz kwoty pieniężnej, na którą składają się m.in. kwota zaległego kapitału kredytu oraz odsetki od kapitału.

W odpowiedzi na pozew Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Zarzucili m.in., iż Umowa kredytu zawiera niedozwolone postanowienia umowne, w tym wskazali, że klauzulą abuzywną jest postanowienie zamieszczone w jej § 5 ust. 2. Uzasadniając swe stanowisko podnieśli, że na mocy powyższego postanowienia Bank przyznaje sobie uprawnienie do domagania się od Pozwanych zapłaty dodatkowej prowizji. Dostarczenie Bankowi odpisu z księgi wieczystej jest zaś jedynie czynnością techniczną i nie wpływa na długość okresu podwyższonego ryzyka związanego z brakiem zabezpieczenia. Podali, iż ich zdaniem po ich stronie wymagalne staje się roszczenie do zwrotu kosztów otrzymanych przez Bank z tytułu podwyższonej marży.

W piśmie procesowym z dnia (...) czerwca 2017 r. Powód zaprzeczył, aby postanowienie § 5 ust. 2 Umowy kredytu było niedozwolonym postanowieniem umownym. Zdaniem Powoda wprowadzony nim obowiązek Pozwanych nie jest nadmierny, mieści się w ramach ustawowego obowiązku należytej staranności oraz współdziałania strony stosunku umownego. Pozwani nie zastosowali się przy tym do warunku zobowiązującego ich do przedłożenia odpisu z KW, w którym widniałby prawomocny wpis hipoteki.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż przedstawienie opinii Sądowi pozostawione jest uznaniu Prezesa Urzędu i jest możliwe tylko w przypadku, gdy przemawia za tym interes publiczny. Zatem Prezes Urzędu może swobodnie decydować o tym, do jakiej sprawy zawistej przed sądem włączy się, przedstawiając swoją opinię. Celem działania Prezesa Urzędu jest umożliwienie Sądowi kompleksowego wyjaśnienia sprawy oraz zapewnienie jednolitości orzecznictwa sądowego i administracyjnego przy interpretacji tych samych przepisów<sup>1</sup>.

Opinia Prezesa UOKiK wyrażona w niniejszym istotnym poglądzie, zgodnie z wnioskiem Pozwanych, stanowi analizę treści zakwestionowanego postanowienia dotyczącego

---

<sup>1</sup> M. Błachucki „Komentarz do art.31(d) ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów”, Lex Omega Internet, stan prawny 2016.08.01.

stosowania podwyższonego poziomu marży Banku, w tym wystąpienia możliwych skutków w przypadku uznania go za abuzywne. Zauważyć jednak należy, iż postanowienia określające wzajemne prawa i obowiązki stron Umowy kredytu w zakresie podwyższonej marży kredytu stosowanej w okresie do przedłożenia Bankowi prawomocnego odpisu z księgi wieczystej, zamieszczone zostały także w innych miejscach Umowy kredytowej, jak i załączników do tej umowy. Tym samym, dla pełnej analizy uregulowań Umowy kredytu, w zakresie odnoszącym się do objętej wnioskiem prośby o ocenę wiążących strony postanowień dotyczących przedmiotowej kwestii, zasadnym było wypowiedzenie się przez Prezesa Urzędu również co do treści normatywnej i tych postanowień.

W istotnym poglądzie nie są poruszane natomiast takie kwestie jak istota, dopuszczalność czy zasady funkcjonowania umów waloryzowanych kursem waluty obcej.

## **II. Niedozwolone postanowienia umowne**

### **1. Charakterystyka ogólna niedozwolonych postanowień umownych**

W przedmiotowej sprawie Pozwani podnoszą, iż w zawartej z Bankiem Umowie znajduje się postanowienie niedozwolone, o którym mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. W tym miejscu należy więc przytoczyć brzmienie powyższego przepisu, wskazując w nim przesłanki, których wykazanie niezbędne jest do uznania danego postanowienia za niedozwolone.

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

Z kolei stosownie do art. 385<sup>1</sup> § 2 k.c., jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie.

Możliwość uznania postanowienia za niedozwolone zależna jest zatem od łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) postanowienie jest stosowane przez przedsiębiorcę wobec konsumentów,
- 2) postanowienie nie zostało indywidualnie uzgodnione,
- 3) postanowienie kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami,
- 4) postanowienie narusza w sposób rażąco interesy konsumenta,
- 5) postanowienie nie dotyczy sformułowanych w sposób jednoznaczny głównych świadczeń stron.

Zgodnie z dyspozycją art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., postanowienie może być uznane za niedozwolone, jeśli jedną ze stron stosunku prawnego jest konsument. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, że analizowane postanowienia dotyczą umowy zawartej z konsumentami. Stronami czynności prawnej są Bank, który w zakresie swojej działalności gospodarczej udziela kredytu, oraz konsumenci. Z treści Umowy kredytu wynika, że Bank udzielił Pozwanym kredytu na spłatę zobowiązań finansowych Kredytobiorców oraz na dowolny cel.

Jednocześnie, na podstawie pism procesowych stron można przyjąć, że status Pozwanych jako konsumentów wydaje się w niniejszej sprawie niekwestionowany.

## 2. Indywidualne uzgadnianie postanowień umownych

Jednym z głównych elementów uznania danego postanowienia za niedozwolone jest stwierdzenie, że nie zostało ono uzgodnione indywidualnie przez strony. Ustawodawca w art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c. doprecyzował, że nieuzgodnione indywidualnie są te postanowienia, na które konsument nie miał rzeczywistego wpływu. Nie ulega wątpliwości, że przedmiotowe umowy stanowią przykład tzw. umów adhezyjnych, czyli takich, w których warunki umowne określane są jednostronnie przez przedsiębiorcę. Konsumentowi pozostaje jedynie podjęcie decyzji, czy do umowy przystąpić. Przy zawieraniu umów z konsumentami Bank posługuje się opracowanym przez siebie wzorcem umownym, dlatego możliwości negocjacyjne osoby przystępującej do umowy są ograniczone lub wręcz ich nie ma.

Jak wskazuje doktryna, sytuacje braku "uzgodnienia indywidualnego" dla postanowień inkorporowanych do umowy mają miejsce nie tylko wtedy, gdy konsument związany jest wzorcem z mocy art. 384 k.c., ale także wtedy, gdy doszło - za zgodą obu stron - do inkorporowania wzorca, albo niektórych jego postanowień, do treści umowy. W takiej bowiem sytuacji można mówić o "postanowieniach umowy przejętych z wzorca". Takie postanowienia wzorca, mimo odmiennego od określonego w art. 384 k.c. trybu wiązania, nadal nie są postanowieniami "uzgodnionymi indywidualnie", chyba że konsument miał na ich treść "rzeczywisty wpływ". "Rzeczywisty wpływ" konsumenta nie zachodzi, jeżeli "wpływ" ten polega na tym, że konsument dokonuje wyboru spośród alternatywnych klauzul sformułowanych przez przedsiębiorcę".<sup>2</sup> W doktrynie wyrażono również pogląd, że do udowodnienia, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, nie jest wystarczające samo wykazanie, iż w tej kwestii między stronami toczyły się jakieś negocjacje. Jeśli postanowienie umowy nie uległo zmianom w trakcie negocjacji, to przepis art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c. znajdzie zastosowanie także mimo przeprowadzonych negocjacji, chyba że to przedsiębiorca wykaże, iż zaakceptowanie klauzuli przez strony było oparte na rzetelnych i wyrównanych negocjacjach.<sup>3</sup>

Zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 4 k.c. ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje, co w praktyce oznacza konieczność udowodnienia tej przesłanki przez przedsiębiorcę.

### III. Klauzula dotycząca podwyższania marży do czasu przedłożenia wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości (tzw. ubezpieczenie pomostowe)

#### 1. Treść zakwestionowanych postanowień

Zakwestionowane w niniejszej sprawie postanowienie umowne dotyczące podwyższonej marży kredytu przyjmuje następującą treść:

„Roczna stopa oprocentowania kredytu stanowi sumę stawki WIBOR dla terminów 6-miesięcznych i marży w wysokości 4,15%. Wskazany poziom marży będzie obowiązywał w okresie przejściowym, tj. uzyskania przez Bank odpisu z KW potwierdzającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku. Po przedłożeniu odpisu z KW, który potwierdzi prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku, z uwzględnieniem postanowień ust. 4 marża ulegnie obniżeniu o 0,90 p.p. i wynosić będzie 3,25%” (§ 5 ust. 2 Umowy kredytu);

<sup>2</sup> W. Popiołek, Kodeks cywilny Komentarz do art. 1-44910. Tom I, red. prof. dr hab. Krzysztof Pietrzykowski, Legalis Internet, stan prawny: 2017.12.11.

<sup>3</sup> Por. M. Jagielska, Nowelizacja Kodeksu cywilnego: kontrola umów wzorców umownych, MOP, Nr 11, Legalis Internet, stan prawny: 2017.12.11.

Ponadto w Umowie kredytowej oraz Załączniku nr 4 do Umowy kredytowej znajdują się następujące postanowienia:

„Pierwsza rata przypadająca po przedłożeniu odpisu z KW, o którym mowa w ust.2, płatna jest zgodnie z obowiązującym Harmonogramem spłat. Wysokość kolejnych rat będzie uwzględniała poziom obniżonej marży, o którym mowa w ust. 2.” (§ 5 ust. 4 zd. 1 i 2 Umowy kredytu);

„Bank zastrzega sobie prawo podwyższenia raty kredytu, o której mowa w § 5 ust. 2 umowy o 0,9 p.p. w przypadku braku dostarczenia przez Kredytobiorcę odpisu z KW zawierającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku w terminie wskazanym w ust. 2. Podwyższony poziom marży będzie obowiązywał do czasu dostarczenia do Banku odpisu z KW, który potwierdzi prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku, z uwzględnieniem postanowień § 5 ust. 4 umowy” (punkt 8 Załącznika nr 4).

## 2. Stan prawny

### **Postanowienia wpisane do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone**

Przedmiotem rozważań Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów była ocena zgodności z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. poniższych klauzul odnoszących się do kwestii refinansowania zabezpieczenia w okresie przejściowym, tj. do czasu wpisu hipoteki do księgi wieczystej:

#### **Klauzula 3183 (wpisana wobec Banku Millennium S.A.)**

„Ostatni miesiąc ochrony ubezpieczeniowej, za który pobierana jest opłata z tytułu ubezpieczenia przypada w miesiącu, w którym do Banku wpłynie dostarczony przez Kredytobiorcę odpis z księgi wieczystej nieruchomości, o której mowa w § 2 ust. 5, z prawomocnym wpisem hipoteki/hipotek na rzecz Banku” (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt XVII AmC 426/09).

Jak wskazał Sąd, „ryzyko związane z przejściowym brakiem zabezpieczenia kredytu hipotecznego ustaje z momentem uprawomocnienia się wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Skoro więc celem pobierania opłaty, o jakiej mowa w tej klauzuli, jest zrekompensowanie Bankowi kosztów ubezpieczenia chroniącego Bank przed ryzykiem wynikającym z braku wpisania hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości, to oczywistym jest, że opłata ta powinna być ponoszona przez kredytobiorcę jedynie do chwili uprawomocnienia się postanowienia o wpisie takiej hipoteki. Dobre obyczaje nakazują więc, aby Bank nie obciążał kredytobiorcy konsekwencjami ewentualnego odstąpienia od realizacji żądania zwrotu nadpłaconej składki. Realizacja tego uprawnienia leży w interesie Banku, ale przede wszystkim kredytobiorcy. Nie można pomijać wniosku, że lojalne współdziałanie pozwanego przy realizacji umowy kredytu ze strony pozwanego polega na m.in. na minimalizacji kosztów związanych z realizacją tej umowy. Tymczasem klauzula nakłada na kredytobiorcę obowiązek ponoszenia kosztów związanych z ubezpieczeniem także w sytuacji, gdy Bank zrealizuje swoje prawo do zwrotu nadpłaconej składki ubezpieczeniowej. Wówczas kredytobiorca jest zobowiązany do finansowania kosztów, które już zostały pozwanemu zwrócone przez ubezpieczyciela”.

Należy także w pełni podzielić stanowisko Sądu, że „postanowienie to powoduje także dysproporcję pomiędzy okresem podwyższonego ryzyka związanego z brakiem zabezpieczenia hipotecznego a okresem, za który Bank pobiera opłatę. Należy bowiem

zauważyć, że pozwany jest uprawniony do pobierania opłaty za okres przypadający po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej, a więc za okres, w którym nie występuje już ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia. Co charakterystyczne, wzorzec umowy nie zawiera postanowienia przewidującego zwrot pobranej opłaty proporcjonalnie do okresu następującego po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej”.

W uzasadnieniu podkreślono również, że „nawet dostarczenie przez konsumenta odpisu z księgi wieczystej pierwszego dnia miesiąca powoduje, że opłata jest pobierana za cały ten miesiąc, dodatkowo pomimo tego, że ryzyko ustalo w miesiącu np. poprzednim. Nakładanie w związku z tym na konsumenta jakichkolwiek dodatkowych, niczym nieuzasadnionych kosztów, w sposób rażąco narusza dobre obyczaje i interesy konsumenta. Nie znajduje żadnego uzasadnienia obciążanie klienta jakimikolwiek dodatkowymi kosztami, gdy ze strony Banku nie występuje żadne ryzyko.

Sąd słusznie konkluduje, że „kwestionowane postanowienie naraża konsumenta na koszty, które w żaden sposób nie wynikają z wykonywania umowy, a powodowane są brakiem staranności i lojalności w wykonywaniu zobowiązań przez Bank. Stoi więc ono w sprzeczności z dobrymi obyczajami, jak również w sposób rażąco narusza interes ekonomiczny konsumenta. Nie mamy tu bowiem do czynienia z ekwiwalentnością i proporcjonalnością ponoszonych przez kredytobiorcę kosztów z celem, dla którego koszt ten ponosi”.

#### **Klauzula 1740 (wpisana wobec Getin Bank S.A.)**

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

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

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

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

3. Bank może odmówić zniesienia podwyższonego oprocentowania, o którym mowa w ust. 1, jeżeli Kredytobiorca ma zaległości w spłacie kredytu” (wyrok Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 6 sierpnia 2009 r., sygn. akt. XVII AmC 512/09)

W analizowanej sprawie istotne znaczenie ma ust. 2 ww. postanowienia, który przewiduje, że podwyższone oprocentowanie znoszone jest z pierwszym dniem następnego miesiąca od otrzymania przez Bank odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia.

W treści uzasadnienia SOKiK wskazał na istotną dysproporcję pomiędzy okresem podwyższonego ryzyka związanego z brakiem zabezpieczenia hipotecznego, a okresem za który pozwany zastrzega podwyższone oprocentowanie. Dysproporcja ta polega na uprawnieniu Banku do pobierania podwyższonego oprocentowania za okres przypadający po wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej, a więc za czas, w którym nie występuje już podwyższone ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia hipotecznego.

Sąd podkreślił również, że we wzorcu nie funkcjonowała klauzula przewidująca zwrot nadpłaconych odsetek za okres od wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości do dostarczenia Bankowi odpisu z księgi wieczystej. Należy w tym miejscu podkreślić, że podobna sytuacja ma również miejsce w umowie kredytowej zawartej przez Pozwanych.

Jak konkluduje Sąd w uzasadnieniu, „kwestionowane przez powoda postawienie naraża (...) konsumenta na koszty, które w żaden sposób nie znajdują uzasadnienia w treści stosunku prawnego łączącego strony, a prowadzą jedynie do uzyskiwania przez pozwanego nadmiernego zysku względem konsumenta. Z uwagi na powyższe, przedmiotowe postanowienie wzorca umowy nie tylko stoi w sprzeczności z dobrymi obyczajami, lecz w sposób rażący narusza interes ekonomiczny konsumenta. Nie zachodzi bowiem ekwiwalentność i proporcjonalność pomiędzy ponoszonym przez kredytobiorcę kosztem, a celem dla którego konsument koszt taki ponosi”.

### **3. Stanowisko Prezesa Urzędu**

Analiza treści kwestionowanych postanowień na tle wyżej przywołanej judykatury i doktryny, prowadzi do wniosku, że spełniają one przesłanki uznania je za niedozwolone postanowienie umowne w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

#### **a) Kwestionowane postanowienie nie reguluje głównych świadczeń stron**

W ocenie Prezesa UOKiK kwestionowane postanowienie nie reguluje głównych świadczeń stron, o których mowa w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. Omawiane postanowienia ustalają zasady stosowania podwyższonej marży kredytu do czasu przedłożenia w Banku odpisu z księgi wieczystej zawierającego prawomocny wpis hipoteki na jego rzecz. Przedmiotowe postanowienia nie określają więc głównych świadczeń stron, za które należy uznać świadczenie kredytodawcy do przekazania kwoty kredytu i świadczenie kredytobiorcy polegające na spłacie kwoty kredytu wraz z wynagrodzeniem.

#### **b) Sprzeczność z dobrymi obyczajami oraz rażące naruszenie interesów konsumentów**

Przy ocenie abuzywności danego postanowienia, wykazać należy m.in. jego sprzeczność z dobrymi obyczajami, jak również relewantność tej sprzeczności w postaci rażącego naruszenia interesów konsumentów. W niniejszej sprawie za naruszenie dobrych obyczajów Prezes UOKiK przyjmuje tworzenie przez Powoda postanowień umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron, zaś rażące naruszenie interesów polega na wprowadzeniu daleko idącej dysproporcji praw i obowiązków na niekorzyść konsumentów.

Istotą abuzywności postanowień zamieszczonych w § 5 ust. 2 zd. 2 i 3, § 5 ust. 4 zd. 1 i 2 Umowy kredytu oraz w punkcie 8 Załącznika nr 4, jest brak podstaw do stosowania podwyższonego oprocentowania kredytu będącego wynikiem stosowania podwyższonej marży, po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Moment uprawomocnienia się wpisu stanowi wiążącą chwilę do zaprzestania stosowania takiej dodatkowej „opłaty”, niezależnie od tego, w jakiej dacie Bank się o tym fakcie dowiedział. Z tą chwilą ustaje bowiem ryzyko związane z brakiem hipotecznego zabezpieczenia kredytu. Z tego względu, w ocenie Prezesa Urzędu, okresem, w którym za uzasadnione należy uznać pobieranie podwyższonego oprocentowania jest jedynie okres do uprawomocnienia się wpisu hipoteki. Postanowienia zamieszczone w § 5 ust. 2 zd. 2 i 3 oraz punkcie 8 Załącznika nr 4 ustalają zaś zasadę, zgodnie z którą, momentem z którym wiązać należy zaprzestanie pobierania podwyższonego oprocentowania, jest chwila

dostarczenia przez Kredytobiorcę odpisu z KW zawierającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku. Co więcej, zgodnie z treścią § 5 ust. 4 zd. 1 i 2 Umowy kredytu, nawet przedłożenie przez konsumenta odpowiedniego dokumentu nie skutkuje automatycznym zastosowaniem oprocentowania na podstawowym poziomie. Kolejna z rat obliczana jest bowiem również zgodnie z dotychczasowym harmonogramem spłat.

Prezes Urzędu w pełni podziela przytoczone powyżej stanowisko prezentowane przez judykaturę w odniesieniu do wpisanych do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone pod numerami 3183 oraz 1740. W ocenie Prezesa Urzędu, należy uznać, że postanowienia kwestionowane w niniejszej sprawie, w sposób analogiczny do treści klauzuli 1740, przyznaje kredytodawcy uprawnienie do pobierania podwyższonego oprocentowania kredytu w okresie po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Należy ocenić, że klauzule te charakteryzują się identycznym skutkiem, bowiem narażają konsumenta na nieuzasadnione koszty, które prowadzą po stronie Banku do nadmiernego zysku względem konsumenta.

Działanie Banku w tej sprawie należy ocenić jako sprzeczne z dobrymi obyczajami. Dobre obyczaje nakazują, aby Bank nie obciążał konsumenta kosztami nie znajdującymi pokrycia w ryzyku, z zaistnieniem którego zostały one teoretycznie związane. Postanowienie to powoduje dysproporcję pomiędzy okresem podwyższonego ryzyka związanego z brakiem zabezpieczenia hipotecznego a okresem, za który Bank pobiera dodatkowe wynagrodzenie. Kwestionowane postanowienia narażają konsumenta na koszty, które w żaden sposób nie wynikają z wykonywanej umowy, a powodowane są brakiem staranności i lojalności w wykonywaniu zobowiązań przez Bank. Zasada lojalnego współdziałania Banku przy wykonywaniu umowy nakazuje, aby minimalizował on koszty związane z jej realizacją.

Konkludując, należy wskazać, że kwestionowane postanowienia prowadzą do zachwiania równowagi kontraktowej pomiędzy stronami. Mogły one niekorzystnie wpływać na sytuację finansową Pozwanych i jednocześnie przysporzyć Powodowi, kosztem konsumentów, nieuzasadnionych korzyści.

W związku z powyższym, należy uznać, że kwestionowane postanowienia odnoszące się do zastrzeżenia podwyższonego poziomu marży należnej Bankowi, stanowią, zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., niedozwolone postanowienie umowne.

#### **4. Skutki stosowania niedozwolonych postanowień umownych**

##### **a) Niezwiązanie stron abuzywnymi postanowieniami umownymi**

Regulacja przepisów o niedozwolonych postanowieniach umownych, a zwłaszcza art. 385<sup>1</sup> k.c., nie pozostawia wątpliwości, iż postanowienia dotknięte abuzywnością „nie wiążą konsumenta”. Należy stwierdzić, że dane postanowienia przestają wiązać już w chwili zawarcia umowy. Oznacza to, że postanowienie takie nie stanowi elementu treści stosunku prawnego i nie może być uwzględniane przy rozpoznawaniu spraw związanych z jego realizacją. Podstawowe zatem znaczenie dla urzeczywistnienia przepisów o niedozwolonych postanowieniach umownych oraz uchronienia konsumentów przed skutkami ich stosowania ma poziom świadomości organów stosujących prawo.

Zgodnie z poglądem wyrażonym powszechnie w doktrynie, orzeczenie sądu, który stwierdza niedozwolony charakter postanowienia umownego, ma charakter deklaracyjny, zarówno wówczas, gdy sąd orzeka w ramach kontroli incydentalnej, jak i wtedy, gdy dokonuje kontroli abstrakcyjnej. Orzeczenia sądowe deklaratoryjne potwierdzają

istnienie prawa lub obowiązku. W konsekwencji uznać należy, że orzeczenie o uznaniu postanowienia wzorca umowy za niedozwolone jest bezskuteczne ex tunc (niedozwolone postanowienia umowne są bezskuteczne w stosunku do konsumenta od początku zawarcia umowy).

Powyżej wskazana interpretacja zgodna jest z intencją ustawodawcy europejskiego. Przepis art. 4 ust. 1 dyrektywy 93/13 z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. UE L. 1993.95.29) w brzmieniu sprostowanym stanowi o tym, że nieuczciwy charakter warunków umowy jest określany z uwzględnieniem rodzaju towarów lub usług, których umowa dotyczy i z odniesieniem, w momencie zawarcia umowy, do wszelkich okoliczności związanych z zawarciem umowy oraz do innych warunków tej umowy lub innej umowy, od której jest zależna.

Dla dokonywanej oceny miarodajne są jedynie okoliczności występujące w chwili zawarcia umowy, a konsekwencje jej późniejszego wykonywania (w szczególności wysokość powstałej lub mogącej ewentualnie powstać szkody) nie mogą wpływać na tę ocenę. Podobnie winno się zatem rozpatrywać przesłanki stwierdzenia rażącego naruszenia interesów konsumentów. Rażące naruszenie interesów konsumentów należy uznać za wadę pierwotną istniejącą w momencie zawierania umowy, dla oceny której okoliczności powstałe później - na etapie jej wykonywania - nie powinny mieć znaczenia.

#### **b) Możliwość zastąpienia niedozwolonych postanowień umownych przepisami dyspozytywnymi**

Należy wskazać, że niewiązanie klauzul w omawianym stosunku prawnym, skutkuje powstaniem pewnego rodzaju „luki”. W związku z tym, nasuwa się pytanie o możliwość uzupełnienia umowy w tym zakresie. W tym miejscu należy odwołać się do orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej.

W jednym z wyroków Trybunał stwierdził, że art. 6 ust. 1 dyrektywy 93/13 nie stoi na przeszkodzie temu, by sąd krajowy uchylił, zgodnie z zasadami prawa zobowiązań, nieuczciwy warunek (niedozwolone postanowienie umowne) poprzez zastąpienie go przepisem prawa krajowego o charakterze dyspozytywnym. Jak wskazał Trybunał w tym wyroku „fakt zastąpienia nieuczciwego warunku tego rodzaju przepisem - w przypadku którego, jak wynika z motywu trzynastego dyrektywy 93/13, zakłada się, że nie zawiera nieuczciwych warunków - w zakresie, w jakim dostarcza on rozwiązania, dzięki któremu umowa może dalej obowiązywać (...) i wciąż wywoływać wiążące skutki względem stron, jest w pełni uzasadniony w świetle celu dyrektywy 93/13”.

Stanowisko takie prezentowane jest również w doktrynie - „luka spowodowana jego [postanowienia - przyp. Prezesa UOKiK] bezskutecznością może zostać wypełniona przez odpowiednie przepisy prawa o charakterze dyspozytywnym. Stanie się tak jednak jedynie wówczas, gdy istnieją w systemie obowiązującego prawa przepisy dyspozytywne, które dotyczą kwestii regulowanych odmiennie w postanowieniu uznanym za klauzulę niedozwoloną”. W omawianym przypadku niemożliwe jest zastąpienie abuzywnych klauzul dotyczących zasad ustalania podwyższonej marży kredytu w okresie do dokonania księdze wieczystej prawomocnego wpisu ustanawiającego hipotekę na rzecz Banku. W związku z powyższym, należy stwierdzić, że zapełnienie „luki” powstałej w umowie kredytu w efekcie zastosowania przez Powoda klauzul odpowiednich przepisów dyspozytywnych nie jest możliwe.

#### **c) Możliwość zmiany treści abuzywnych postanowień przez sąd**

Rozważając możliwość zmiany przez Sąd treści niedozwolonych postanowień zawartych w Umowie kredytu, należy w szczególności odnieść się do orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, który wielokrotnie wypowiadał się na ten temat.

Jak stwierdził Trybunał w jednym z wyroków, sądy krajowe nie są uprawnione do zmiany treści nieuczciwego warunku umownego . W opinii Trybunału zawartej w tym wyroku: „Uprawnienie to przyczyniłoby się bowiem do wyeliminowania zniechęcającego skutku wywieranego na przedsiębiorców poprzez zwykły brak stosowania takich nieuczciwych warunków wobec konsumentów”.

Problematyka ta została również szeroko omówiona przez Trybunał w innej sprawie - „gdyby sąd krajowy mógł zmieniać treść nieuczciwych warunków zawartych w takich umowach, uprawnienie takie mogłoby zagrażać realizacji długoterminowego celu ustanowionego w art. 7 dyrektywy 93/13. Uprawnienie to przyczyniłoby się bowiem do wyeliminowania zniechęcającego skutku wywieranego na przedsiębiorców poprzez zwykły brak stosowania takich nieuczciwych warunków wobec konsumentów, ponieważ wciąż byłiby oni skłonni do stosowania rzeczonych warunków ze świadomością, że nawet gdyby miały one zostać unieważnione, to umowa może jednak zostać uzupełniona w niezbędnym zakresie przez sąd krajowy, tak aby zagwarantować w ten sposób interes rzeczonych przedsiębiorców” .

W jednym z orzeczeń Trybunał stwierdził, iż: „(...) do sądu krajowego należy wyłącznie i jedynie wykluczenie stosowania nieuczciwego warunku umownego, tak aby nie mógł on wywoływać wiążącego skutku wobec konsumenta, przy czym sąd ów nie jest uprawniony do zmiany treści tego warunku. (...) art. 6 ust. 1 dyrektywy 93/13 należy interpretować w ten sposób, że warunek umowy uznany za nieuczciwy należy co do zasady uznać za nigdy nieistniejący, tak by nie wywoływał on skutków wobec konsumenta. W związku z tym sądowe stwierdzenie nieuczciwego charakteru takiego warunku powinno mieć co do zasady skutek w postaci przywrócenia sytuacji prawnej i faktycznej konsumenta, w jakiej znajdowałby się on w braku rzeczonych warunków” .

Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że sądy nie są uprawnione do zmiany treści abuzywnych postanowień umownych.

#### **d) Odstraszający efekt klauzul abuzywnych w orzecznictwie TSUE**

Cytowany powyżej fragment uzasadnienia wyroku TSUE z dnia 30 kwietnia 2014 r. zwraca uwagę na fakt, że klauzule abuzywne powinny wiązać się z odstraszającym dla przedsiębiorcy efektem, również kosztem interesów przedsiębiorcy. O tym, że przyjęcie odstraszającego efektu klauzul jest istotne, mówi również doktryna. Jak wskazuje J. Czabański „ustawodawca europejski, konstruując przepisy dyrektywy 93/13 celowo wprowadził przepis bezskuteczności nieuczciwych warunków umownych wobec konsumenta, z jednoczesnym obowiązkiem wykonywania umowy zgodnie z pozostałymi jej zapisami. Taki skutek może być oczywiście bardzo dotkliwy ekonomicznie dla przedsiębiorcy, który nigdy by nie chciał zawrzeć takiej umowy, gdyby wiedział, że nieuczciwy warunek zapewniający mu korzyści ekonomiczne zostanie z umowy wyeliminowany. Jednak skutek ten został celowo przewidziany przez ustawodawcę i ma wywierać odstraszający efekt na przedsiębiorców, którzy chcieliby stosować zakazane postanowienia. Jeżeli jedynym skutkiem miałby być powrót do uczciwych warunków, to jest oczywiste, że przedsiębiorca nic by nie ryzykował stosując warunki nieuczciwe - co najwyżej w niektórych przypadkach - po kontroli sądowej - musiałby wrócić do warunków uczciwych. Ustawodawca europejski celowo więc wprowadził skutek bezskuteczności, tak

aby pokazać przedsiębiorcy, że naruszanie interesów konsumenta może go dużo kosztować finansowo. Również i polska doktryna jednoznacznie przesądza o skutku w postaci bezskuteczności postanowienia i to bez względu na jego ekonomiczną doniosłość dla przedsiębiorcy”.

#### **e) Niedozwolone postanowienie a nienależne świadczenie**

W sytuacji uznania, że dane postanowienie stanowi niedozwolone postanowienie umowne (jak już wyżej wspomniano) staje się ono niewiążące dla konsumentów od samego początku. Dlatego opłaty dotychczas pobrane na podstawie niedozwolonego postanowienia umownego tracą swoją podstawę prawną. Zgodnie z art. 410 k.c. nienależnym świadczeniem jest m.in. takie, którego podstawa świadczenia odpadła. Nienależne świadczenie stanowi bezpodstawne wzbogacenie. Zgodnie z treścią przepisu art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Jeśli zatem Powód uzyskał korzyść majątkową poprzez obciążenie Pozwanych podwyższonym oprocentowaniem kredytu w okresie przypadającym po dacie uprawomocnienia się postanowienia, na mocy którego ustanowiona została na rzecz Banku hipotek na nieruchomości, w sytuacji gdy postanowienia te stanowią niedozwolone postanowienia umowne, może być ona uznana za świadczenia nienależne.

Z powyższą interpretacją zgodził się np. Sąd Apelacyjny w Łodzi z dnia 30 kwietnia 2014 r. (sygnatura akt I ACa 1209/13), który stwierdził iż „zastosowana przez ustawodawcę formuła prawna niedozwolonego postanowienia umownego (art. 3851 § 1 kodeksu cywilnego) oznacza, że pobieranie świadczeń w wykonaniu takiego niewiążącego konsumenta postanowienia nie miało umocowania w umowie. W konsekwencji bezpodstawnie pobrana, zawyżona część odsetek winna być zwrócona według konstrukcji zwrotu nienależnego świadczenia w rozumieniu art. 410 § 1 kodeksu cywilnego, a odpowiedzialność banku lokuje się w płaszczyźnie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu”.

W ocenie Prezesa Urzędu w niniejszej sprawie nie zachodzi sytuacja, w której Pozwani nie mogą żądać zwrotu spełnionego świadczenia, o której mowa w art. 411 pkt 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem nie można żądać zwrotu świadczenia niezależnego, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że świadczenie nastąpiło z zastrzeżenia zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Uznać bowiem trzeba, że w niniejszej sprawie Pozwani nie mieli świadomości przy zawieraniu Umowy kredytu, że świadczenie jest nienależne, tj. że nie są zobowiązani do jego spełnienia. O tym, że przedmiotowe postanowienie jest niedozwolone dowiedzieli się dopiero później.

#### **5. Podsumowanie**

Konkludując, należy wskazać, że kwestionowane postanowienia stanowią niedozwolone postanowienia umowne, gdyż są niezgodne z dobrymi obyczajami i w sposób rażąco naruszają interesy konsumentów. Jako abuzywne, sporne postanowienia nie wiążą konsumenta ex lege i ex tunc.

#### **V. Zakończenie**

Podsumowując, należy wskazać, że postanowienia regulujące sposób ustalania wysokości marży w Umowie kredytu w okresie po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości, spełniają przesłanki do uznania ich za abuzywne. Jak

wskazano już wielokrotnie - nie są one wiążące dla konsumentów już w chwili zawarcia umowy.

**Załączniki:**

- kopia wniosku Pozwanych o przedstawienie istotnego poglądu w sprawie,
- upoważnienie dla Delegatury UOKiK we Wrocławiu do wydania istotnego poglądu w sprawie,
- 2 odpisy dla stron zawierające stanowisko Prezesa UOKiK z istotnym poglądem dla sprawy wraz z załącznikami.

Z upoważnienia Prezesa Urzędu Ochrony  
Konkurencji i Konsumentów  
Dyrektor Delegatury we Wrocławiu  
Elżbieta Kołodziej