



Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie interpretacji art. 39 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1027, 2320)

Stanowisko Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie interpretacji art. 39 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1027, 2320)¹

Podstawa prawna działania:

Stosownie do treści art. 31 pkt 13 ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2021 r. poz. 275) do zadań Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: „Prezes UOKiK”) należy występowanie do przedsiębiorców w sprawach z zakresu ochrony konkurencji i konsumentów. Działając na tej podstawie, Prezes UOKiK przedstawia pogląd w sprawie interpretacji art. 39 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1027, 2320; dalej: „ustawa” lub „ustawa o kredycie hipotecznym”). Jednocześnie należy zaznaczyć, że Prezes UOKiK nie posiada kompetencji do wiążącej wykładni przepisów prawa powszechnie obowiązującego, stąd prezentowane stanowisko należy odczytywać jako istotną wskazówkę interpretacyjną dla uczestników rynku finansowego.

Teza:

Art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku spłaty kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny obniżeniu ulegają wszystkie możliwe koszty takiego kredytu mieszczące się w pojęciu całkowitego kosztu kredytu, niezależnie od ich charakteru i niezależnie od tego, kiedy koszty te zostały faktycznie poniesione przez kredytobiorcę, przy czym redukcja kosztów ma charakter proporcjonalny, tj. odnosi się do okresu od dnia faktycznej spłaty kredytu do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie.

¹ Przepis ten stosuje się do umów o kredyt hipoteczny zawartych po wejściu w życie ustawy o kredycie hipotecznym oraz nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami tj. od 22 lipca 2017 r.;

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym: „Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny”. Z kolei, zgodnie z art. 39 ustawy: „W przypadku spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny całkowity koszt kredytu hipotecznego ulega obniżeniu o odsetki i inne koszty kredytu hipotecznego przypadające za okres, o który skrócono obowiązywanie tej umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą (ust. 1). W przypadku spłaty części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie o kredyt hipoteczny przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio (ust. 2)”.

Wskazane przepisy ustawy o kredycie hipotecznym implementują art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE², który nakazuje przyznać konsumentowi w prawie krajowym prawo do przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego i stanowi, że: „W takich przypadkach konsument jest uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy”.

W ocenie Prezesa UOKiK, nie ulega wątpliwości, że celem przedmiotowej regulacji jest przyznanie konsumentowi uprawnienia do redukcji wszystkich możliwych kosztów kredytu hipotecznego w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie. Skoro bowiem konsument spłacił kredyt lub jego część wcześniej i faktycznie już z niego nie korzysta, to w konsekwencji tego powinien mieć możliwość zaoszczędzenia na kosztach kredytu związanych korzystaniem z kapitału udzielonego mu kredytu. Podkreślić trzeba, że art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym jest wzorowany na art. 49 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. z 2022 r. poz. 246; dalej: „ustawa o kredycie konsumenckim”), który stanowi implementację do krajowego porządku prawnego art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48/WE³, zgodnie z którym: „Konsument ma prawo w każdym czasie spłacić w całości lub w części swoje zobowiązania wynikające z umowy o kredyt. W takich przypadkach jest on uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy”.

Brzmienie art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE oraz art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48 - w części odnoszącej się do kosztów kredytu, które należy uwzględnić przy dokonaniu redukcji całkowitego kosztu kredytu z uwagi na jego wcześniejszą całkowitą lub częściową spłatę - jest tożsame. W ocenie Prezesa UOKiK, również przepisom art. 49 ustawy o kredycie konsumenckim oraz art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym należy przypisać tożsame znaczenie, a w konsekwencji w ten sam sposób interpretować ich normy z nich wynikające.

Przypomnieć trzeba, że w zakresie sposobu interpretacji art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48 Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku w dniu 11 czerwca 2018 roku

² Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (dalej: „dyrektywa 2014/17/UE”);

³ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG (dalej: „dyrektywa 2008/48”);

skierował do Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (dalej: „TSUE”) wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym. Przedstawione wątpliwości interpretacyjne zostały rozstrzygnięte przez TSUE w wyroku z dnia 11 września 2019 roku wydanym w sprawie C-383/18, w którym stwierdzono, że: *„prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu obejmuje wszystkie koszty, które zostały nałożone na konsumenta”*. TSUE podkreślił, że: *„całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta oznacza wszystkie koszty łącznie z odsetkami, prowizjami, podatkami oraz wszelkimi innymi opłatami, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, które to koszty znane są kredytodawcy, z wyjątkiem kosztów notarialnych”*. Jednocześnie TSUE zauważył, że: *„skuteczność prawa konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu byłaby osłabiona, gdyby obniżenie kredytu mogło ograniczyć się do uwzględnienia jedynie kosztów przedstawionych przez kredytodawcę jako zależne od okresu obowiązywania umowy, ponieważ - jak wskazał rzecznik generalny w pkt 54 opinii - wysokość i podział kosztów są określane jednostronnie przez bank, a rozliczenie kosztów może obejmować pewną marżę zysku”*.

Mimo że sprawa C-383/18 dotyczyła kredytu konsumenckiego, to jednak zdaniem Prezesa UOKiK, wyrażone w niej stanowisko TSUE ma bezpośredni wpływ na wykładnię art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE oraz art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym. Zauważyć przy tym trzeba, że definicja całkowitego kosztu kredytu zawarta w art. 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17/UE⁴ odsyła do definicji całkowitego kosztu kredytu, o której mowa w art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48⁵, przy czym w dyrektywie 2014/17/UE wyraźnie wskazano, że w całkowitym koszcie kredytu ponoszonym przez konsumenta mieszczą się koszty wyceny nieruchomości, gdy taka wycena jest niezbędna do otrzymania kredytu, z wyłączeniem opłat związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. Analogicznie transponowano te rozwiązania do przepisów krajowych.

Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym, przepis ten obejmuje swoim zakresem całkowity koszt kredytu hipotecznego, którego definicja zawarta została w art. 4 pkt 5 ustawy i zgodnie z tym przepisem obejmuje: *„wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny, w szczególności: a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy, b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu hipotecznego lub do uzyskania go na*

⁴ Zgodnie z art. 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17/UE: *„całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta”* oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta zgodnie z definicją zawartą w art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48/WE, w tym koszty wyceny nieruchomości, gdy taka wycena jest niezbędna do otrzymania kredytu, lecz z wyłączeniem opłat związanych z przeniesieniem własności nieruchomości. Z kosztu tego wyłączone są wszelkie opłaty obciążające konsumenta w konsekwencji niewypełnienia zobowiązań określonych w umowie o kredyt.

⁵ Zgodnie z art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48: *„całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta”* oznacza wszystkie koszty łącznie z odsetkami, prowizjami, podatkami oraz wszelkimi innymi opłatami, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, które to koszty znane są kredytodawcy, z wyjątkiem kosztów notarialnych; uwzględniane są tu także koszty usług dodatkowych związanych z umową o kredyt, w szczególności składki z tytułu ubezpieczenia, jeżeli, dodatkowo, zawarcie umowy dotyczącej usługi jest niezbędne do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach.

oferowanych warunkach - z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta". Tym samym, art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym nie wyłącza przedmiotowo możliwości obniżenia żadnego z rodzajów kosztów określonych w art. 4 pkt 5 ustawy. Przy czym obniżenie kosztów ma charakter proporcjonalny w tym rozumieniu, że ograniczone jest do okresu od dnia faktycznej spłaty do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie. Interpretację taką potwierdza również ostatnia część zdania w art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym, zgodnie z którą obniżeniu podlegają nawet te koszty, które konsument poniósł przed spłatą kredytu. W ocenie Prezesa UOKiK, intencją ustawodawcy i celem art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE było ustanowienie proporcjonalnej redukcji całkowitego kosztu kredytu hipotecznego - niezależnie od charakteru danego kosztu oraz tego kiedy koszt ten został poniesiony przez kredytobiorcę.

Stanowisko to znajduje również odzwierciedlenie w brzmieniu przywoływanego już art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE, gdzie wprost wskazano, że konsument jest „*uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy*”. Dyrektywa jasno wskazuje, że obniżce podlegają nie tylko odsetki, ale również wszelkie pozostałe koszty, mieszczące się w definicji całkowitego kosztu kredytu. Tym samym, zarówno wykładnia literalna, jak i wykładnia celowościowa prowadzą do wniosku, że art. 39 należy interpretować wyłącznie w sposób przedstawiony w tezie niniejszego stanowiska.

Tym samym, nie sposób zgodzić się z interpretacją prezentowaną przez niektórych kredytodawców, jakoby przepis art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym stanowił podstawę do rozróżnienia dwóch rodzajów kosztów, a mianowicie:

- 1) kosztów, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą;
- 2) kosztów, które nie dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy,

w tym ostatnim wypadku mogą to być zarówno koszty jednorazowe, niezwiązane w ogóle z okresem kredytowania, ale również koszty związane wyłącznie z takim etapem okresu kredytowania, który zakończył się przed całkowitą spłatą kredytu (zdaniem niektórych kredytodawców np. prowizja za udzielenie kredytu, której wysokości strony umowy kredytu nie uzależniły od okresu kredytowania, mieści się we wskazanej wyżej drugiej grupie kosztów, a więc jako taka nie podlega obniżeniu w sytuacji, o której mowa w przepisie art. 39 ust. 1 ustawy o kredycie hipotecznym). Taka interpretacja nie ma oparcia w treści przepisu art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17/UE, ani też w treści przepisu art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym, który mówi o całkowitym koszcie kredytu hipotecznego, a więc o wszelkich kosztach, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt hipoteczny.

Podsumowując, stwierdzić trzeba, że w świetle wykładni przepisów dyrektywy 2014/17/UE, jak również w świetle orzeczenia TSUE w sprawie C-383/18, przepis art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym powinien być wykonywany w sposób analogiczny do wykonywania przepisu art. 49 ustawy o kredycie konsumenckim. W ocenie Prezesa UOKiK, art. 39 ustawy o kredycie hipotecznym należy interpretować w sposób prokonsumencki, tak jak to uczynił TSUE w stosunku do art. 16 dyrektywy 2008/48, ponieważ przepisy dyrektywy 2014/17/UE mają zapewniać ochronę interesów konsumentów ze względu na ich słabszą pozycję w relacjach z przedsiębiorcami.

W ocenie Prezesa UOKiK, redukcja kosztów kredytu hipotecznego powinna być dokonywana, analogicznie jak w przypadku art. 49 ukk, przy zastosowaniu tzw. metody liniowej, co zapewni odpowiedni poziom ochrony praw i interesów konsumentów.

Metoda liniowa zakłada proporcjonalne obniżenie całkowitego kosztu kredytu hipotecznego o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono okres kredytowania. Formuła obliczenia kwoty obniżenia kosztów kredytu - przy użyciu metody liniowej - będzie wymagała ustalenia:

- jaka część poniesionych kosztów kredytu hipotecznego przypada na jeden dzień kalendarzowy;
- liczby dni, o które skrócono okres kredytowania (liczba dni od daty faktycznej spłaty kredytu do określonego w umowie terminu spłaty kredytu).

Kwota obniżenia powinna stanowić iloczyn kosztu przypadającego na 1 dzień kalendarzowy i liczby dni, o które skrócono okres kredytowania. Metoda liniowa powinna znaleźć odpowiednie zastosowanie również w przypadku spłaty części kredytu przed terminem określonym w umowie. Zdaniem Prezesa UOKiK, taka metodologia jest zrozumiała i przejrzysta dla konsumentów. Metoda liniowa jest nie tylko jasna i łatwa do zastosowania, ale też - w ocenie Prezesa UOKiK - najlepiej oddaje równowagę stron, jak również zapewnia transparentność oraz niepodatność na manipulację w zakresie struktury rat kredytowych.