

## Klauzule zakwestionowane przez UOKiK we wzorcach umownych kredyty hipotecznego stosowanych przez Bank Ochrony Środowiska:

- a) Kredytobiorca przelewa na Bank wierzytelności, w tym także wierzytelności przyszłe z umów ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu oraz umów ubezpieczenia na życie, w tym także umów, które będą zawarte w przyszłości, z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego, iż w przypadku spłaty wszystkich należności wynikających z umowy następuje zwrotne przeniesienie wierzytelności na Kredytobiorcę.
- b) Określona w umowie ubezpieczenia suma ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych musi być równa co najmniej wartości nieruchomości lub kwocie z oświadczenia o poddaniu się egzekucji cokolwiek jest mniejsze.
- c) Kredytobiorca zobowiązany jest informować Bank o zajściu zdarzeń mogących stanowić podstawę do żądania od towarzystw ubezpieczeniowych wypłaty odszkodowania z tytułu likwidacji szkód, powstałych na nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytu, a Bank może zażądać przekazania na rachunek Banku środków wypłaconych przez towarzystwa ubezpieczeniowe tytułem likwidacji szkód.
- d) Składka ubezpieczeniowa z tytułu ubezpieczenia pomostowego i niskiego wkładu własnego podlega zwrotowi na wniosek Kredytobiorcy proporcjonalnie do liczby pełnych miesięcy kalendarzowych, w których towarzystwo ubezpieczeniowe nie świadczyło ochrony ubezpieczeniowej.
- e) Składka ubezpieczeniowa z tytułu ubezpieczenia kredytu na okres pomostowy, w okresie ubezpieczenia wynosi ...% kwoty udzielonego kredytu za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy okresu ubezpieczenia.
- f) Kredytobiorca jest zobowiązany w okresie kredytowania do dostarczania – na wniosek Banku nie częściej niż raz na 12 miesięcy lub gdy Bank poweźmie informację o spadku wartości nieruchomości – aktualnej (nie starszej niż 12 miesięcy) wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, sporządzonej przez akceptowanego przez Bank rzeczoznawcę.

## SZCZEGÓŁOWY OPIS ZAKWESTIONOWANYCH KLAUZUL:

I.

- a) Kredytobiorca przelewa na Bank wierzytelności, w tym także wierzytelności przyszłe z umów ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty kredytu oraz umów ubezpieczenia na życie, w tym także umów, które będą zawarte w przyszłości, z zastrzeżeniem warunku rozwiązującego, iż w przypadku spłaty **wszystkich** należności wynikających z umowy następuje zwrotne przeniesienie wierzytelności na Kredytobiorcę.
- b), Określona w umowie ubezpieczenia suma ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych musi być równa co najmniej wartości nieruchomości lub kwocie z oświadczenia o poddaniu się egzekucji cokolwiek jest mniejsze.
- c) Kredytobiorca zobowiązany jest informować Bank o zajściu zdarzeń mogących stanowić podstawę do żądania od towarzystw ubezpieczeniowych wypłaty odszkodowania z tytułu likwidacji szkód, powstałych na nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytu, a Bank może zażądać przekazania na rachunek Banku środków wypłaconych przez towarzystwa ubezpieczeniowe tytułem likwidacji szkód.

## UZASADNIENIE:

Powyższe postanowienia w ocenie Prezesa Urzędu są przykładem stosowania przez Bank tzw. nadzabezpieczenia.

W doktrynie zgodnie przyjmuje się, że zabezpieczenie, którego wartość rażąco przekracza wysokość wierzytelności jest zabezpieczeniem nadmiernym, które wskutek oceny dokonanej w świetle art. 58

k.c. może być uznane za nieważne. W praktyce wskazane klauzule – w ocenie Prezesa Urzędu – dają Bankowi możliwość dochodzenia od konsumenta wierzytelności z tytułu wypłaty całości odszkodowania za utratę bądź zniszczenie nieruchomości także w tych przypadkach, kiedy suma zobowiązań konsumenta z tytułu umowy kredytowej pozostała nieznaczna w stosunku do wartości nieruchomości. Zgodnie z prawem i zasadami współżycia społecznego konieczne jest, aby stworzyć w umowie mechanizmy zobowiązujące Bank do stopniowego zwalniania części zabezpieczenia jeszcze przed całkowitą spłatą wierzytelności (tzw. klauzule zwalnijące). Przy czym zasadne jest, aby w umowie sprecyzowane były jasne kryteria (np. procent stosunku wartości nieruchomości do wartości wierzytelności) określające, kiedy u konsumenta powstaje roszczenie o usunięcie stanu nadzabezpieczenia. Kryteria te nie powinny być ocenne tj. uzależnione jedynie od oceny wierzyciela. W obecnym kształcie ww. postanowienia wzorca rażąco naruszają interesy konsumentów i w związku z tym należy je, zgodnie z art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., uznać za niedozwolone.

W odpowiedzi na tak sformułowany zarzut Bank podniósł, iż towarzystwa ubezpieczeniowe powszechnie stosują zasady proporcjonalności wypłat ubezpieczenia do wartości nieruchomości w dniu powstania szkody. Ograniczenie sumy ubezpieczenia do wartości wierzytelności a nie skorelowanie jej z wartością nieruchomości powodowałoby pogorszenie zabezpieczenia Banku, a także i sytuacji kredytobiorcy. Wprowadzenie rozwiązania stopniowego zwalniania części zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia mogłoby doprowadzić do sytuacji, że wysokość odszkodowania wypłaconego przez zakład ubezpieczeń nie będzie w stanie zaspokoić wierzytelności Banku, a zatem to konsument zostanie obciążony spłatą pozostałej części kredytu.

Dokonując oceny tak wyrażonego stanowiska Banku Prezes Urzędu zwraca uwagę, że jest ono dotknięte błędem logicznym. Należy podkreślić, że zabezpieczenie ma służyć docelowo zabezpieczeniu wierzytelności Banku, a nie zabezpieczeniu nieruchomości. W ocenie Prezesa Urzędu zwolnienie zabezpieczenia przez Bank nie oznacza zawierania umów ubezpieczenia na sumę ubezpieczenia odpowiadającą wierzytelności Banku. Problem sprowadza się bowiem nie do zmniejszania ochrony ubezpieczeniowej, ale do stopniowego zmniejszania roszczeń (uprawnień) Banku w stosunku do należności pochodzących z umowy ubezpieczeniowej. Nie jest bowiem prawidłowa sytuacja, w której Bank odstępuje od swoich roszczeń związanych z całym wypłaconym odszkodowaniem dopiero, gdy kredytobiorca dokona spłaty wszystkich należności wynikających z umowy kredytowej. Jak wskazano powyżej, w skrajnych wypadkach prowadzi to do tego, że gdy wartość wierzytelności Banku jest znikoma w stosunku do wartości nieruchomości (bo kredytobiorca w przeważającej części kredyt spłacił), a powstanie zdarzenie ubezpieczeniowe (tj. np. pożar), na skutek stosowania ww. zapisu umowy Bank staje się beneficjentem całego wypłaconego odszkodowania, które odpowiada wartości nieruchomości pomimo tego, iż wartość odszkodowania jest zdecydowanie wyższa od aktualnego zadłużenia kredytobiorcy. Pomijając nawet i taką argumentację i przyjmując, iż zwalnianie zabezpieczenia miało by polegać na skorelowaniu sumy ubezpieczenia z wartością wierzytelności, to nie ma podstaw, aby twierdzić, iż tego rodzaju zabezpieczenie jest dla Banku niekorzystne. Skoro suma ubezpieczenia odpowiada wartości wierzytelności, to nie jest możliwe, aby na skutek zaistnienia zdarzenia ubezpieczeniowego Bank ponosił jakiegokolwiek ryzyko związane z niewypłacalnością kredytobiorcy. Przy tak określonej sumie ubezpieczenia ryzyko ponosi konsument a nie Bank. Ryzyko to polega na tym, że w razie zdarzenia ubezpieczeniowego cała suma ubezpieczenia jest należna Bankowi i nie powstaje żadna nadwyżka, która stanowiłaby dla konsumenta rekompensatę poniesionej szkody.

Uzupełniając powyżej przedstawioną argumentację Prezes Urzędu dodatkowo podkreśla, że ostatni z zakwestionowanych zapisów, zawarty w §5 ust. 4 ZOZK w ogóle nie koreluje zaistnienia zdarzenia ubezpieczeniowego z niewypłacalnością kredytobiorcy. Istota zabezpieczenia polega na tym, że ma ono służyć zaspokojeniu roszczeń kredytodawcy na wypadek, gdyby kredytobiorca nie spłacał kredytu. Wskazany zapis gwarantuje natomiast Bankowi, iż ma on prawo żądać wydania środków wypłaconych przez towarzystwa ubezpieczeniowe tytułem likwidacji szkód niezależnie od tego, czy szkoda wpłynęła na wypłacalność kredytobiorcy i niezależnie od tego, czy i jak szkoda wpłynęła na spadek wartości przedmiotu ubezpieczenia.

2.

d) Składka ubezpieczeniowa z tytułu ubezpieczenia pomostowego i niskiego wkładu własnego podlega zwrotowi na wniosek Kredytobiorcy proporcjonalnie do liczby pełnych miesięcy kalendarzowych, w których towarzystwo ubezpieczeniowe nie świadczyło ochrony ubezpieczeniowej.

e) Umowa kredytu hipotecznego dla osób fizycznych: „Składka ubezpieczeniowa z tytułu ubezpieczenia kredytu na okres pomostowy, w okresie ubezpieczenia wynosi ...% kwoty udzielonego kredytu za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy okresu ubezpieczenia.

### UZASADNIENIE:

Powyższe postanowienia dotyczą obowiązku ponoszenia przez kredytobiorcę kosztów składki płaconej w związku z zawartą umową ubezpieczenia kredytów zabezpieczanych hipotecznie. W istocie postanowienia te wyłączają zwrot składki ubezpieczeniowej za niewykorzystany okres ubezpieczenia. W ocenie Prezesa Urzędu problem sprowadza się do tego, że kwestionowane postanowienia „zaokrągliły” okres, za jaki jest pobierana składka do pełnych miesięcy kalendarzowych w sytuacji, gdy prawidłowe jest w tej mierze dokonywanie zwrotu składek za okres niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej co do dnia.

Prezes Urzędu podkreśla w tym miejscu, że stosownie do bezwzględnie obowiązującego przepisu art. 813 § 1 k.c.: „Składkę oblicza się za czas trwania odpowiedzialności ubezpieczyciela. W przypadku wygaśnięcia stosunku ubezpieczenia przed upływem okresu, na jaki została zawarta umowa, ubezpieczającemu przysługuje zwrot składki za okres niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej.” Z treści tego przepisu wynika więc, że niedozwolone jest pobieranie składki za okres, w którym ubezpieczyciel nie ponosi odpowiedzialności. Kredytobiorca nie może ponosić niekorzystnych skutków umów zawieranych przez Bank z towarzystwami ubezpieczeń. Bank zaś – jak nakazują dobre obyczaje - powinien współdziałać z kredytobiorcą w celu minimalizacji kosztów związanych z wykonaniem umowy, zwłaszcza że w opisanym wypadku nie zachodzi konflikt interesów Banku i kredytobiorcy.

W odpowiedzi na zarzuty Bank wskazał, iż dostrzega wskazany problem, jednakże adresatem normy art. 813§1 k.c jest wszakże towarzystwo ubezpieczeń, a nie Bank. Jednocześnie wyjaśnił, że podjął rozmowy z towarzystwami ubezpieczeniowymi, aby zwrot kosztów składki za okres niewykorzystanej ochrony ubezpieczeniowej co do dnia dotyczył wszystkich klientów, którzy złożą wniosek o zwrot począwszy od dnia wejścia w życie stosownych zmian w umowach ubezpieczenia zawartych między BOŚ S.A. i towarzystwami ubezpieczeniowymi. Równocześnie z wprowadzeniem zmian w zawartych z towarzystwami umowach zmienione zostaną stosowane zapisy ZOZK.

W ocenie Prezesa Urzędu nie ulega wątpliwości, że wskazane powyżej zapisy umowne zawarte są we wzorcu stosowanym przez Bank, a zatem niezależnie od przyczyn, które spowodowały takie ich brzmienie adresatem zarzutów sformułowanych w ich przedmiocie powinien być Bank. Jednocześnie Prezes Urzędu wskazuje, że dostarczony przez Bank wzorzec ZOZK stosowany od dnia 1 lipca 2009 r., tak jak i poprzedni wzorzec będący przedmiotem analizy ze strony Prezesa Urzędu zawiera wskazane powyżej klauzule.

3.

f) Kredytobiorca jest zobowiązany w okresie kredytowania do dostarczania – na wniosek Banku nie częściej niż raz na 12 miesięcy lub gdy Bank poweźmie informację o spadku wartości nieruchomości – aktualnej (nie starszej niż 12 miesięcy) wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu, sporządzonej przez akceptowanego przez Bank rzeczoznawcę.

### UZASADNIENIE:

Powyższe postanowienie w ocenie Prezesa Urzędu skutkuje nieuzasadnionym przerzuceniem na konsumenta ryzyka prowadzonej przez Bank działalności kredytowej.

Zasadność postawionego zarzutu wynika z poczynienia następujących założeń teoretycznych. Po pierwsze, wymagało ustalenia, jak daleko sięgać powinien nałożony na konsumenta obowiązek dania

zabezpieczenia tzn. czy obowiązek ten jest zrealizowany już w chwili dania zabezpieczenia, czy też sięga dalej i polega na czuwaniu nad zachowaniem niezmienną wartości przedmiotu zabezpieczenia, co jest równoznaczne z tym, że gdy przedmiot zabezpieczenia traci na wartości (np. wskutek wahań rynkowych) konsument jest zobowiązany do badania na własny koszt jego aktualnej wartości, albo do dania dodatkowego zabezpieczenia. Po drugie, przy badaniu ww. aspektu należało uwzględnić specyfikę działalności bankowej. Polega ona z jednej strony na dokonywaniu czynności bankowych polegających na rozdysponowaniu środków pieniężnych „na zewnątrz” (kredyty, pożyczki), a z drugiej strony na przyjmowaniu i deponowaniu środków pieniężnych (lokaty, rachunki oszczędnościowo-rozliczeniowe itp.). Zachowanie płynności finansowej przez Bank wymaga zachowania równowagi pomiędzy środkami przyjętymi od klientów i środkami wydanymi klientom. Zabezpieczenie interesów klientów, którzy zdeponowali swoje środki w Banku wymaga stałego czuwania przez Bank nad możliwością odzyskania środków od klientów, którym środki zostały przez Bank wydane. Zasady tej w toku analizy nie negowano. Jednakże, po trzecie, wymagało rozstrzygnięcia, na kim ma ciążyć obowiązek monitorowania wartości przedmiotów zabezpieczeń oraz na kim ma ciążyć obowiązek ponoszenia kosztów z tym związanych.

Przy dokonywaniu analizy powyżej przedstawionych zagadnień Prezes Urzędu miał na uwadze regulację art. 93 Prawa bankowego, zgodnie z którym Bank może żądać zabezpieczenia przewidzianego w Kodeksie cywilnym i prawie wekslowym oraz zwyczajami przyjętymi w obrocie krajowym i zagranicznym. Z powyższego wynika, że prawo przyjmuje konstrukcję, iż to Bank może żądać zabezpieczenia, a nie, że to kredytobiorca musi udzielić zabezpieczenia. Zatem istnieje prawna dopuszczalność ustanawiania na rzecz Banku zabezpieczenia, a nie prawny obowiązek ustanawiania na rzecz Banku zabezpieczenia. Skoro tak, to jeśli mówi się o obowiązku ustanowienia zabezpieczenia, to obowiązek ten nie wynika z norm prawa, ale jedynie z umowy zawieranej z Bankiem. Jak każda umowa, umowa taka podlega ocenie w kontekście właściwości stosunku oraz zasad współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.).

W ocenie Prezesa Urzędu nie ulega wątpliwości, że do zadań Banku powinno należeć stałe obserwowanie rynku. W typowych sytuacjach wahania wartości rynkowych nieruchomości adekwatnie „rozciągają się” na nieruchomości nabyte przez klientów Banku ze środków pochodzących z kredytów. Można zatem przyjąć, że co do zasady zmiany wartości rynkowej kredytowanych nieruchomości i skala tych zmian nie są dla Banku zaskoczeniem. Wobec tego nieuzasadnione jest, aby kredytobiorca w okresie kredytowania w każdej sytuacji był zobowiązany do dostarczania – na wniosek Banku nie częściej niż raz na 12 miesięcy lub gdy Bank poweźmie informację o spadku wartości nieruchomości – aktualnej (nie starszej niż 12 miesięcy) wyceny nieruchomości stanowiącej przedmiot prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu. Ponadto, skoro monitorowanie wartości przedmiotu zabezpieczenia leży w interesie i w obowiązku Banku, to koszty tego monitorowania winny obciążać Bank, a nie kredytobiorcę.

Poza brakiem uzasadnienia ekonomicznego wskazany zapis budzi zastrzeżenia Prezesa Urzędu także w części o treści *lub gdy Bank poweźmie informację o spadku wartości nieruchomości oraz akceptowanych przez Bank rzeczoznawców majątkowych*.

Użyte w zapisie wzorca sformułowanie *lub gdy Bank poweźmie informację o spadku wartości nieruchomości* daje Bankowi możliwość występowania z żądaniem dostarczenia wyceny nieruchomości w każdym przypadku. Zapis nie precyzuje ani źródła wiedzy Banku o spadku wartości nieruchomości, ani też tego, jaki (jak duży) spadek wartości nieruchomości uzasadnia konieczność sporządzenia ponownej wyceny nieruchomości. Bank zastrzegając sobie uprawnienie żądania dokonania wyceny nieruchomości nie określił więc precyzyjnie przesłanek, których wystąpienie uzasadnia takie żądanie. Oznacza to, że Bank może żądać wyceny nieruchomości także niezależnie od istnienia obiektywnych przesłanek ku temu, a tym samym narażać kredytobiorcę na nieokreślone koszty. Taki sposób skonstruowania warunków umowy powoduje, że konsument nie może zweryfikować słuszności, czy celowości działania Banku. W istocie zapis tego rodzaju stanowi odpowiednik niedozwolonego postanowienia wzorca umowy wskazanego w art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. przyznając Bankowi prawo do dokonywania wiążącej interpretacji umowy.

Natomiast, z użytego w zapisie sformułowania o treści *akceptowanych przez Bank rzeczoznawców majątkowych* wynika, że do wyceny wartości nieruchomości w świetle wzorca umowy uprawnieni są tylko rzeczoznawcy akceptowani przez Bank. W tym miejscu Prezes Urzędu wskazuje, iż

wykonywanie działalności w zakresie wyceny nieruchomości nie jest swobodne. Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa kryteria, jakie należy spełniać by taką działalność podjąć i wykonywać. Ustawa ta określa ponadto zasady, według jakich dokonywana jest wycena nieruchomości. W ocenie Prezesa Urzędu nie ma zatem potrzeby uzależniania dokonywania wycen nieruchomości przez rzeczoznawcę akceptowanego przez Bank. W tym zakresie zapis wzorca umowy stanowi przejaw narzucania konsumentom uciążliwych warunków umów. Dość, że konsument ma obowiązek dokonania wyceny na własny koszt, to ponadto musi ją wykonać u rzeczoznawcy akceptowanego przez Bank. Z tych względów wskazany zapis wzorca umowy narusza interes konsumentów.