



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl



Webinarium

**Uprawnienie kredytobiorcy
konsumenta do przedterminowej
spłaty i dalsze jego skutki**

15.03.2024

ORGANIZATOR WEBINARIUM
BIURO RZECZNIKA FINANSOWEGO



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

PREZENTUJE

Prof. Edyta Rutkowska -Tomaszewska



O CZYM BĘDZIE TO SPOTKANIE?

- Uwagi wstępne
- **I Spłata kredytu konsumenckiego przed terminem**
- Prawo kredytobiorcy konsumenta do przedterminowej spłaty kredytu
- Prawo do proporcjonalnego obniżenia całkowitego kosztu kredytu
- Dopuszczalność pobierania prowizji w przypadku przedterminowej spłaty kredytu i limity ich wysokości
- **II Spłata konsumenckiego kredytu hipotecznego przed terminem**
- Prawo kredytobiorcy konsumenta do przedterminowej spłaty kredytu
- Prawo do proporcjonalnego obniżenia całkowitego kosztu kredytu
- Dopuszczalność pobierania prowizji (rekompensaty) w przypadku przedterminowej spłaty kredytu i limity ich wysokości
- **III Spłata przed terminem innych kredytów przez konsumenta**
- 3.1. Przedterminowa spłata kredytu w świetle ustawy Prawo bankowe
- 3.2 Przedterminowa spłata odwróconego kredytu hipotecznego w świetle ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym
- IV. Podsumowanie
- V Odpowiedzi na pytania

W ramach wykładu zostaną przedstawione dwa szczególne uprawnienia konsumenta kredytobiorcy będące przejawem jego ochrony, które zostały uregulowane w dwóch szczególnych ustawach ochronnych:

- [ustawa z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim \(tekst jedn.: Dz.U. z 2023 r. poz. 1028\)](#) – dalej ukk
- [ustawa z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami \(tekst jedn.: Dz.U. z 2022 r. poz. 2245\)](#) – dalej ukkh

Dodatkowo także w oparciu o ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tj.:Dz. U z 2023 r. poz.2488) – dalej pb oraz ustawę z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (t.j. : Dz.U.2023, poz.152),

Zasadniczo, uprawnienie do przedterminowej spłaty kredytu to szczególne uprawnienie konsumenta wynikające z przepisów prawa konsumenckiego (prawa ochrony konsumenta usług finansowych) jako przejaw ochrony konsumenta usług kredytowych przysługuje kredytobiorcy konsumentowi, który zawarł z kredytodawcą umowę kredytu konsumenckiego i umowę o kredyt hipoteczny w rozumieniu definicji legalnej tych pojęć zawartych właśnie w tych ustawach, a dodatkowo takich, które objęte są pełnym zakresem ochrony czyli nie zostały z niej wyłączone lub nie są objęte częściową ochroną(zgodnie z art. 4 ukk i art. 2 ukkh). W innych przypadkach, mogą znaleźć zastosowanie inne przepisy przewidujące prawo do przedterminowej spłaty (jak chociażby ustawy Prawo bankowe).

Przy czym, odnośnie do pojęcia konsumenta obie ustawy odnoszą się do definicji legalnej zawartej w kodeksie cywilnym (art. 4 pkt 7 ukkh oraz art. 5 pkt 1 ukk)

Za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową (Art. 22¹. Kodeksu cywilnego)



Przez umowę o **kredyt konsumencki** rozumie się umowę o *kredyt* w wysokości **nie większej niż 255 550 zł** albo równowartość tej kwoty w walucie innej niż waluta polska, który kredytodawca w zakresie swojej działalności udziela lub daje przyrzeczenie udzielenia konsumentowi.

1a. Przez umowę o *kredyt* konsumencki rozumie się także umowę o *kredyt* niezabezpieczony hipoteką, który jest przeznaczony na remont domu albo lokalu mieszkalnego, w tym w wysokości większej niż wysokość określona w ust. 1.

W szczególności jest to umowa:

1. pożyczki;
2. *kredytu* w rozumieniu przepisów prawa bankowego;
3. o odroczeniu konsumentowi terminu spełnienia świadczenia pieniężnego, jeżeli konsument jest zobowiązany do poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z odroczeniem spełnienia świadczenia;
4. o *kredyt*, w której kredytodawca zaciąga zobowiązanie wobec osoby trzeciej, a konsument zobowiązuje się do zwrotu kredytodawcy spełnionego świadczenia;
5. o *kredyt* odnawialny.

Za umowę o *kredyt* konsumencki nie uważa się umów dotyczących odroczenia terminu spełnienia świadczenia niepieniężnego, którego przedmiotem jest stałe lub sukcesywne świadczenie usług lub dostaw towarów tego samego rodzaju, jeżeli konsument jest zobowiązany do zapłaty za spełnione świadczenie lub dostawę towaru w ustalonych odstępach czasu w trakcie obowiązywania umowy.

Wyłączenie spod ochrony - ustawy nie stosuje się w ogóle do umów:

- 1) w których konsument nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania oraz innych kosztów związanych z udzieleniem lub spłatą *kredytu* konsumenckiego;
- 2) leasingu, jeżeli umowa nie przewiduje obowiązku nabycia przedmiotu umowy przez konsumenta;
- 3) o świadczenie usług maklerskich zawieranych z podmiotami, o których mowa w art. 3 pkt 32 i 33 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2023 r. poz. 646);
- 4) o *kredyt* będących wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz. U. poz. 1823);
- 5) o *kredyt* udzielany wyłącznie pracownikom zatrudnionym u danego pracodawcy w ramach działalności dodatkowej, w której pracownik nie jest zobowiązany do zapłaty oprocentowania lub jest zobowiązany do zapłaty rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanych na rynku;
- 6) (uchylony);
- 7) odwróconego *kredytu* hipotecznego zawartych na podstawie ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym *kredycie* hipotecznym (Dz. U. z 2023 r. poz. 152);
- 8) konsumenckiej pożyczki lombardowej, o których mowa w ustawie z dnia 14 kwietnia 2023 r. o konsumenckiej pożyczce lombardowej (Dz. U. poz. 1285).



Częściowa ochrona obejmuje następujące rodzaje kredytów konsumenckich - do wskazanych przypadków umów stosuje się tylko wskazane przepisy ustawy:

- 1) o *kredyt w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym* konsumenta, który jest spłacany przez konsumenta w terminie do jednego miesiąca stosuje się art. 17 ust. 4;
- 3) o *kredyt w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym* konsumenta, który jest spłacany przez konsumenta w terminie do trzech miesięcy lub na żądanie stosuje się art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 4, art. 8-10, art. 12, art. 17 ust. 2, 3 i 5, art. 19, art. 20, art. 25, art. 28, art. 29, art. 30 ust. 2, art. 31, art. 32, art. 38, art. 40, art. 44, art. 45, art. 47, art. 57 i art. 59;
- 4) przekroczenia środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym stosuje się art. 34, art. 39, art. 45 i art. 47;
- 5) przewidujących odroczenie płatności lub zmianę sposobu spłaty w przypadku gdy konsument jest w zwłoce w związku ze spłatą zadłużenia wynikającego z umowy o *kredyt*, o ile postanowienia tej umowy nie są dla konsumenta mniej korzystne od postanowień zawartych w umowie, do której odnosi się umowa przewidująca odroczenie płatności lub sposobu spłaty, stosuje się art. 7, art. 8, art. 10, art. 12, art. 18, art. 19, art. 21, art. 25, art. 28, art. 29, art. 30 ust. 2, art. 33, art. 33a, art. 34, art. 36, art. 36a-36c, art. 39, art. 42, art. 43, art. 45, art. 47 i rozdział 4 oraz odpowiednio stosuje się art. 28a;
- 6) określonych w pkt 5, będących umowami o *kredyt w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym* konsumenta, który jest spłacany przez konsumenta w terminie do trzech miesięcy lub na żądanie stosuje się art. 7 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 8-10, art. 17 ust. 2, 3 i 5, art. 19, art. 20, art. 25, art. 28, art. 29, art. 30 ust. 2, art. 31, art. 32, art. 38, art. 40, art. 44, art. 45 i art. 57.

Pełna ochrona obejmuje wszystkie pozostałe przypadki, które nie zostały wyłączone

Ustawy nie stosuje się do:

- 1) umowy o *kredyt* hipoteczny udzielany przez pracodawcę pracownikom w ramach jego działalności dodatkowej, o ile *kredyt* jest nieoprocentowany lub oprocentowany według rzeczywistej rocznej stopy oprocentowania niższej od powszechnie stosowanej na rynku i nie jest oferowany ogółowi społeczeństwa;
- 2) umowy o *kredyt* hipoteczny, w przypadku której *kredyt* jest udzielany bez oprocentowania i opłat, z wyjątkiem opłat przeznaczonych na pokrycie kosztów bezpośrednio związanych z zabezpieczeniem *kredytu*;
- 3) umowy o *kredyt* hipoteczny w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym, który musi być spłacony w terminie miesiąca;
- 4) umowy o *kredyt* hipoteczny będącej wynikiem ugody sądowej oraz ugody będącej wynikiem postępowania w sprawie pozasądowego rozwiązywania sporów konsumenckich, o którym mowa w ustawie z dnia 23 września 2016 r. o pozasądowym rozwiązywaniu sporów konsumenckich (Dz. U. poz. 1823);
- 5) umowy o *kredyt* hipoteczny dotyczącej odroczonej spłaty - bez żadnych opłat - istniejącego zadłużenia, z wyjątkiem umowy o *kredyt* hipoteczny, w ramach której kredytodawca udziela konsumentowi *kredytu* hipotecznego lub daje mu przyrzeczenie udzielenia *kredytu* hipotecznego zabezpieczonego hipoteką lub innym prawem związanym z nieruchomością mieszkalną;
- 6) umowy o odwrócony *kredyt* hipoteczny w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym *kredycie* hipotecznym (Dz. U. z 2022 r. poz. 158);
- 7) umowy o *kredyt* niezabezpieczony hipoteką przeznaczony na remont nieruchomości mieszkalnej.



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

SPŁATA KREDYTU KONSUMENCKIEGO PRZED TERMINEM (ROZDZIAŁ 4 UKK)

SPŁATA KREDYTU KONSUMENCKIEGO PRZED TERMINEM

UPRAWNIENIE DO PRZEDTERMINOWEJ SPŁATY KREDYTU (ART. 48 UKK)

Konsument ma prawo w każdym czasie do spłaty całości lub części *kredytu* przed terminem określonym w umowie. Kredytodawca nie może uzależnić wcześniejszej spłaty *kredytu* od jego poinformowania przez konsumenta.

Prawo konsumenta do proporcjonalnego obniżenia całkowitego kosztu kredytu konsumentckiego w związku z jego przedterminową spłatą (art. 49 ukk)

W przypadku spłaty całości *kredytu* przed terminem określonym w umowie, **całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy**, chociażby konsument poniósł je przed tą spłatą.

To uprawnienie ma także zastosowanie w przypadku spłaty części *kredytu* przed terminem.

Całkowity koszt kredytu (art. 5 pkt 6 ukk) - wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o *kredyt*, w szczególności:

- a) odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże jeżeli są znane kredytodawcy oraz
 - b) koszty usług dodatkowych, w szczególności ubezpieczeń, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania *kredytu* lub do uzyskania go na oferowanych warunkach,
- z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych ponoszonych przez konsumenta;



Stanowisko Rzecznika Finansowego i Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów w sprawie interpretacji art. 49 ustawy o kredycie konsumenckim - Pismo wydane przez: Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Rzecznik Finansowy (Pismo z dnia 16 maja 2016 r. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów i Rzecznik Finansowy)

Teza:

Artykuł 49 ust. 1 ustawy należy rozumieć w ten sposób, że w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu konsumenckiego następuje obniżenie wszystkich możliwych kosztów takiego kredytu, niezależnie od ich charakteru i niezależnie od tego, kiedy koszty te zostały faktycznie poniesione przez kredytobiorcę, z tymże wyjątkiem, iż redukcja ta ma charakter proporcjonalny, tj. odnosi się do okresu od dnia faktycznej spłaty kredytu do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie.

Obowiązek obniżenia kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty (Lexitor Sp. z o.o. przeciwko Spółdzielczej Kasie Oszczędnościowo-Kredytowej im. Franciszka Stefczyka i innym) - wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 11 września 2019 r., I C-383/18

Artykuł 16 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz.Urz.U.E.L z 2008 r., Nr 133, s. 66) **należy interpretować w ten sposób, że prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu obejmuje wszystkie koszty, które zostały nałożone na konsumenta.**

Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 grudnia 2019 r., III CZP 45/19

Przewidziane w art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 1083) **uprawnienie konsumenta do obniżenia całkowitego kosztu kredytu w przypadku jego spłaty w całości przed terminem określonym w umowie obejmuje także prowizję za udzielenie kredytu.**

Obowiązek wydania konsumentowi dokumentów dotyczących umowy kredytowej w celu weryfikacji kosztów związanych z przedterminową spłatą kredytu lub wytoczenia powództwa (Z. sp. z o.o. przeciwko A.S.A.)- wyrok TSUE z dnia 12 października 2023 r., C-326/22

Artykuł 16 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG należy interpretować w ten sposób, że konsument w rozumieniu art. 3 lit. a) tego aktu (Dz.Urz.UE L z 2008 r., Nr 133, s. 66) - **może wymagać od kredytodawcy wydania egzemplarza tej umowy oraz wszystkich informacji o spłacie kredytu, które nie zostały zawarte w samej umowie, lecz które są niezbędne do zweryfikowania, po pierwsze, wyliczenia kwoty należnej od kredytodawcy z tytułu obniżki całkowitego kosztu kredytu wynikającej z jego wcześniejszej spłaty, a po drugie, umożliwienia temu konsumentowi wytoczenia ewentualnego powództwa o zapłatę tej kwoty.**

**Pojęcie „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta” (SIA „Soho Group” przeciwko Pateretaju tiesibu aizsardzibas centrs)-
Wyrok TSUE z dnia 16 lipca 2020 r., C-686/19**

Pojęcie „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta”, zawarte w art. 3 lit. g) dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz.Urz.UE L z 2008 r., Nr 133, s. 66) obejmuje koszty z tytułu ewentualnego przedłużenia kredytu, w przypadku gdy konkretne i dokładne warunki jego ewentualnego przedłużenia, w tym okresu przedłużenia, stanowią część postanowień i warunków uzgodnionych między kredytodawcą a kredytobiorcą w umowie o kredyt, a po drugie, koszty te są znane kredytodawcy.

Wyrok Sądu Okręgowego w Rzeszowie - V Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 17 stycznia 2019 r., V Ca 914/18

Przepis art. 49 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim ustanawia zasadę proporcjonalnej redukcji kosztów, w przypadku wcześniejszej spłaty zobowiązania. **Jednakże powołany przepis odnosi się do tych kosztów kredytu, których wysokość lub powstanie zależy od okresu kredytowania, czyli okresu na jaki udzielono kredytobiorcy kredytu, np. odsetki, czy składaka za ubezpieczenie spłaty kredytu. Powyższe wynika wprost z brzmienia tego przepisu, w którym ustawodawca użył sformułowania „koszty które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy”. Zatem proporcjonalny zwrot kosztów kredytu powinien odnosić się tylko do tych kosztów, które bezpośrednio zależą od długości okresu kredytowania.**

Prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu- wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie - II Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 4 lipca 2018 r., II Ca 493/18

Nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem, iż art. 49 ustawy o kredycie konsumenckim obejmuje wszystkie koszty, czyli także te które nie dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy. Wniosku takiego nie sposób wywieść z ostatniego zdania tego przepisu, który stanowi wyłącznie gwarancję dla konsumenta, że nawet jeżeli koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono okres obowiązywania umowy zostały przez konsumenta uiszczone przed całkowitą spłatą kredytu **(co dotyczyć może np. prowizji za obsługę umowy, ubezpieczenie i innych związanych z jej wykonywaniem), to również one podlegają proporcjonalnemu obniżeniu.**

Spłata kredytu przed terminem a obniżenie opłat związanych z udzieleniem kredytu-wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 5 czerwca 2018 r., XXVII Ca 479/18

Koszty pobierane jednorazowo za określone czynności lub usługi (np. opłata przygotowawcza pokrywająca koszty udzielenia kredytu, prowizja pośrednika za zawarcie umowy kredytowej) nie ulegają obniżeniu w razie spłaty kredytu przed terminem.

Obowiązek obniżenia całkowitego kosztu kredytu w razie spłaty kredytu przed terminem- wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach - III Wydział Cywilny z dnia 20 grudnia 2017 r., III Ca 1489/17

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1497 ze zm.) **obowiązek obniżenia całkowitego kosztu kredytu odnosi się wyłącznie do kosztów rozłożonych w czasie. O tym, czy dany koszt jest rozłożony w czasie, nie decyduje termin jego wymagalności ani też fakt kiedy konsument go faktycznie poniósł, ale okres, do którego odnosi się ten koszt. A zatem koszty pobierane za jednorazowe czynności lub usługi (np. opłata przygotowawcza pokrywająca koszty udzielenia kredytu, prowizja pośrednika za zawarcie umowy kredytowej) nie będą ulegały obniżeniu w razie spłaty kredytu przed terminem. Natomiast koszty „rozciągnięte” w czasie (np. odsetki, koszty zabezpieczenia lub ubezpieczenia kredytu, opłata za prowadzenie rachunku bankowego założonego do obsługi kredytu) będą podlegały obniżeniu według kryterium czasowego, to jest biorąc pod uwagę okres, o który skrócono czas obowiązywania umowy.**

Redukcja kosztów kredytu w związku z wcześniejszą spłatą- wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 czerwca 2017 r., III Ca 10/17

Zgodnie literalnym brzmieniem art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1528 ze zm.) **przepis ten obejmuje swoim zakresem całkowity koszt kredytu**. Definicja całkowitego kosztu kredytu zawarta została z kolei w art. 5 pkt 6 tej ustawy, obejmując wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w szczególności odsetki, opłaty, prowizje, podatki i marże, jeżeli są znane kredytodawcy oraz koszty usług dodatkowych, w przypadku gdy ich poniesienie jest niezbędne do uzyskania kredytu, z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych ponoszonych przez konsumenta. **Tym samym art. 49 ust. 1 ustawy nie wyłącza przedmiotowo możliwości obniżenia żadnego z rodzajów kosztów określonych w art. 5 pkt 6 ustawy. Jedyny wyjątek polega na tym, że obniżenie kosztów ma charakter proporcjonalny w tym sensie, że ograniczone jest do okresu od dnia faktycznej spłaty do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie.** Do tego właśnie sprowadza się sens tegoż ograniczenia, a taką interpretację potwierdza ostatnia część zdania w art. 49 ust. 1 ustawy, zgodnie z którą obniżeniu podlegają nawet te koszty, które konsument poniósł przed spłatą kredytu. Oznacza to, że intencją ustawodawcy było, aby nie różnicować możliwości obniżenia kosztu kredytu w zależności od tego, jaki charakter ma ten koszt i w jakim czasie został poniesiony. **Istotą i celem tego rozwiązania jest zatem ustanowienie proporcjonalnej redukcji całkowitego kosztu kredytu – niezależnie od tego, kiedy ten koszt został poniesiony przez kredytobiorcę.**

W orzecznictwie wyodrębnić można dwa rozbieżne kierunki w przedmiocie prawa konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu:

- 1) Pierwszy zakłada, że **prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu obejmuje wszystkie koszty, które zostały nałożone na konsumenta, tj. zarówno te już poniesione przez kredytobiorcę, jak i te, które miały być poniesione w trakcie dalszego trwania kredytu, czyli te, które miały być uiszczane po terminie wcześniejszej spłaty.**
- 2) Drugi (przeciwstawny) zakłada, że **proporcjonalnemu obniżeniu powinny podlegać tylko te koszty zaliczane do całkowitego kosztu kredytu, które są powiązane wprost z okresem trwania umowy (okresem kredytowania).**

Przykłady nadużyć:

Wskazanie całkowitej kwocie pożyczki; wprowadzenie opłat związanych z windykacją należności niezwiązanych bezpośrednio z zaspokojeniem roszczenia; obniżka zapłaconej prowizji przy wcześniejszej spłacie kredytu- wyrok SOKIK z dnia 1 lutego 2023 r., XVII AmA 60/21

Skoro na całkowity koszt kredytu składają się wszelkie koszty, które konsument **jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w tym koszty prowizji, niezależnie od rodzaju prowizji, czy warunków jej uregulowania, całkowity koszt kredytu, w sytuacji wcześniejszej spłaty kredytu, będzie ulegał obniżeniu na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim także o koszty prowizji, niezależnie od jej rodzaju i warunków płatności (kredytodawca ma przy tym prawo do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie, patrz art. 30 ust. 1 pkt 17 ustawy o kredycie konsumenckim)**. Nawet zatem w przypadku uiszczenia kwoty prowizji za udzielenie kredytu, która nie była dzielona na części i płatna w różnych okresach, konsumentowi przysługuje przy spłacie kredytu obniżka o odpowiednią wartość zapłaconej prowizji, tym bardziej, że z art. 49 wskazanej ustawy wynika, że całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu nawet o te koszty, które zostały poniesione przed spłatą.

Nieuczciwa praktyka rynkowa; praktyka nieobniżania w przypadku przedterminowej spłaty kredytu konsumenckiego całkowitego kosztu kredytu – wyrok SOKIK z dnia 7 listopada 2022 r., XVII AmA 36/20, opubl. Legalis, MonPrBank. 2023/5/12.

Działanie spółki, polegające na nieobniżaniu w przypadku przedterminowej spłaty kredytu konsumenckiego całkowitego kosztu kredytu o koszty wynagrodzenia zastrzeżonego na rzecz kredytodawcy w umowie w postaci prowizji jest sprzeczne z art. 49 ust. 1 i 2 ukk ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów, a praktyka ta godzi w zbiorowe interesy konsumentów, co stanowi naruszenie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie konkurencji konsumentów.

Prawo do obniżki prowizji przy wcześniejszej spłacie kredytu - wyrok SOKiK z dnia 31 marca 2022 r., XVII AmA 38/20

Skoro na całkowity koszt kredytu składają się wszelkie koszty, które konsument jest zobowiązany ponieść w związku z umową o kredyt, w tym koszty prowizji, niezależnie od rodzaju prowizji, czy warunków jej uregulowania, całkowity koszt kredytu, w sytuacji wcześniejszej spłaty kredytu, będzie ulegał obniżeniu na podstawie art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim także o koszty prowizji, niezależnie od jej rodzaju i warunków płatności (kredytodawca ma przy tym prawo do otrzymania prowizji za spłatę kredytu przed terminem, o ile takie prawo zastrzeżono w umowie, patrz art. 30 ust. 1 pkt 17 wskazanej ustawy). Nawet zatem w przypadku uiszczenia kwoty prowizji za udzielenie kredytu, która nie była dzielona na części i płatna w różnych okresach, konsumentowi przysługuje przy spłacie kredytu obniżka o odpowiednią wartość zapłaconej prowizji, tym bardziej, że z art. 49 omawianej ustawy wynika, że całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu nawet o te koszty, które zostały poniesione przed spłatą. Z przepisów art. 49 w zw. z art. 5 pkt 6 ustawy o kredycie konsumenckim wywieść więc trzeba jednocześnie, że zmniejszenie całkowitego kosztu kredytu jest niezależne od charakteru kosztów i momentu kiedy zostały poniesione, ale musi być proporcjonalne, tak aby redukcja kosztów nastąpiła za okres od dnia faktycznej spłaty kredytu do dnia ostatecznej spłaty określonej w umowie.

Prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu - wyrok SOKiK z dnia 14 marca 2022 r., XVII AmA 35/20

Prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu obejmuje wszystkie koszty, które zostały nałożone na konsumenta. Redukcja całkowitego kosztu kredytu obejmuje także koszty o charakterze jednorazowym, których wysokość nie ma żadnego związku z okresem kredytowania.

Warunki obniżenia kosztów kredytu - wyrok SOKiK z dnia 11 lutego 2022 r., XVII AmA 3/20

Obniżenie kosztów kredytu, o jakim mowa w art. 49 ust. 1 ustawy o kredycie konsumenckim (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 993 ze zm.), dotyczy wszystkich możliwych kosztów kredytu, tj. zarówno tych już poniesionych przez kredytobiorcę, jak i tych, które miały być poniesione w trakcie dalszego trwania kredytu, czyli tych, które miały być uiszczane po terminie wcześniejszej spłaty. Obniżenie kosztów, w razie wcześniejszej spłaty kredytu, dotyczy więc wszystkich kosztów, niezależnie od tego kiedy zostały poniesione. A zatem koszty poniesione przy zawarciu umowy w całości także podlegają stosownej redukcji. Jednoznacznie wskazuje na to wprost ostatni fragment przepisu art. 49 ust. 1 ustawy, w myśl którego kredyt ulega obniżeniu o te koszty „choćby konsument poniósł je przed tą spłatą”. Obniżenie kosztów w razie wcześniejszej spłaty kredytu jest też niezależne od charakteru tych kosztów, skoro przepis stanowi o obniżeniu „całkowitego kosztu kredytu”. Obejmuje zatem także te koszty, których wysokość nie jest zależna od okresu obowiązywania umowy.

Obniżenie całkowitego kosztu kredytu w przypadku spłaty całości kredytu przed terminem określonym w umowie - wyrok SOKiK z dnia 28 października 2021 r., XVII AmA 79/20

Sformułowanie, iż w przypadku spłaty całości kredytu przed terminem określonym w umowie całkowity koszt kredytu ulega obniżeniu „o te koszty, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umowy” przy celowościowym ujęciu winno być traktowane jako traktujące o wszelkich kosztach związanych z umową kredytu, które w przypadku przedterminowego zakończenia umowy powinny być rozliczone za okres, o który skrócono czas obowiązywania umowy - czyli obniżyć koszty umowy poniesione przez konsumenta proporcjonalnie do okresu, o jaki skróceniu uległa umowa.

Brak zwrotu części opłat przygotowawczych w przypadku przedterminowej spłaty kredytu konsumenckiego jako naruszenie majątkowego interesu konsumentów

Wyrok Sądu Okręgowego - Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 10 listopada 2021 r., XVII AmA 4/20

Powód narusza majątkowy interes konsumentów poprzez niezwracanie im w przypadku spłaty kredytów przed terminem określonym w umowach, części opłat przygotowawczych, które dotyczą okresu, o który skrócono czas obowiązywania umów.

SPŁATA KREDYTU KONSUMENCKIEGO PRZED TERMINEM

DOPUSZCZALNOŚĆ POBIERANIA PROWIZJI W PRZYPADKU PRZEDTERMINOWEJ SPŁATY KREDYTU I LIMITY ICH WYSOKOŚCI (ART. 50 – 51 UKK)



Kredytodawca **może zastrzec w umowie prowizję za spłatę kredytu przed terminem**, pod warunkiem że ta **spłata przypada na okres, w którym stopa oprocentowania kredytu jest stała, a kwota spłacanego w okresie dwunastu kolejnych miesięcy kredytu jest wyższa niż trzykrotność przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw**, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski", z grudnia roku poprzedzającego rok spłaty kredytu.

Wysokość prowizji

Prowizja za spłatę kredytu przed terminem **nie może przekraczać:**

- **1% spłacanej części kredytu**, jeżeli okres między datą spłaty kredytu a terminem spłaty kredytu przekracza jeden rok;
- **0,5% spłacanej części kwoty kredytu**, jeżeli okres między datą spłaty kredytu a terminem spłaty kredytu nie przekracza jednego roku

Prowizja nie może być wyższa niż wysokość odsetek, które konsument byłby zobowiązany zapłacić w okresie między spłatą kredytu przed terminem, a uzgodnionym terminem zakończenia umowy, a także nie może być wyższa niż bezpośrednie koszty kredytodawcy związane z tą spłatą.

SPŁATA KREDYTU KONSUMENCKIEGO PRZED TERMINEM DOPUSZCZALNOŚĆ POBIERANIA PROWIZJI W PRZYPADKU PRZEDTERMINOWEJ SPŁATY KREDYTU I LIMITY ICH WYSOKOŚCI (ART. 51 UKK)

- Wyłączenie możliwości zastrzeżenia prowizji (art.51 ukk)

Prowizja za spłatę *kredytu* przed terminem nie przysługuje kredytodawcy w przypadku umów:

- 1) *kredytu* w rachunku oszczędnościowo-rozliczeniowym;
- 2) w których spłata została dokonana zgodnie z umową ubezpieczenia zawartą w celu zabezpieczenia spłaty *kredytu*.

- Rozliczenie kredytodawcy z konsumentem (art. 52 ukk)

Kredytodawca jest zobowiązany do rozliczenia z konsumentem *kredytu* w terminie **14 dni od dnia dokonania wcześniejszej spłaty *kredytu* w całości.**





Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

SPŁATA KONSUMENCKIEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO PRZED TERMINEM (ROZDZIAŁ 5 UKKH)

- **Uprawnienie do wcześniejszej spłaty kredytu (art. 38 ukkh)**
- Konsument ma prawo w każdym czasie dokonać spłaty całości lub części *kredytu* hipotecznego przed terminem określonym w umowie o *kredyt* hipoteczny.
- Konsument może wystąpić do kredytodawcy z **wnioskiem o przekazanie informacji o kosztach spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem** określonym w umowie o *kredyt* hipoteczny.
- Kredytodawca przekazuje konsumentowi, na trwałym nośniku, informację, wraz z założeniami przyjętymi do jej ustalenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku konsumenta.
- Kredytodawca nie może uzależniać przyjęcia spłaty całości lub części *kredytu* hipotecznego przed terminem określonym w umowie o *kredyt* hipoteczny od udzielenia konsumentowi informacji

SPŁATA KREDYTU KONSUMENCKIEGO PRZED TERMINEM

PRAWO KONSUMENTA DO PROPORCJONALNEGO OBNIŻENIA CAŁKOWITEGO KOSZTU KREDYTU KONSUMENCKIEGO W ZWIĄZKU Z JEGO PRZEDTERMINOWĄ SPŁATĄ (ART.39 UKKH)



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.

Prawo to przysługuje także w przypadku spłaty części *kredytu* hipotecznego przed terminem określonym w umowie o *kredyt* hipoteczny.

Całkowity koszt *kredytu* hipotecznego (art. 4 pkt 5 ukkh)

- 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 oferowanych warunkach
- z wyjątkiem kosztów opłat notarialnych i opłat sądowych ponoszonych przez konsumenta;

Zakres prawa konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu mieszkaniowego (UniCredit Bank Austria AG przeciwko Verein für Konsumenteninformation)

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 9 lutego 2023 r., C-555/21

Artykuł 25 ust. 1 dyrektywy nr 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi (Dz.Urz.UE L z 2014 r., Nr 60, s. 34) - nie stoi na przeszkodzie uregulowaniu krajowemu, w myśl którego prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty tego kredytu obejmuje wyłącznie odsetki i koszty, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy o kredyt.

Obniżenie prowizji za udzielenie kredytu hipotecznego - Uchwała SN z dnia 31 maja 2023 r., III CZP 144/22, OSNC 2024/3/26, LEX nr 3563176

Prowizja za udzielenie kredytu hipotecznego ulega obniżeniu na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami, jeżeli jej wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że strony 13 listopada 2018 r. zawarły umowę kredytu mieszkaniowego w wysokości 85 858,59 zł. Spłata miała nastąpić w 120 równych ratach, a prowizja wyniosła 858,59 zł. Zgodnie § 7 pkt 5 umowy, kredytobiorca mógł dokonać spłaty całości lub części kredytu przed upływem okresu kredytowania bez konieczności poniesienia z tego tytułu jakichkolwiek kosztów. W dniu 18 grudnia 2019 r. powodowie dokonali spłaty całości kredytu. Wnieśli o zwrot uiszczonej prowizji.

"Czy prowizja za udzielenie kredytu mieszkaniowego jest kosztem dotyczącym całego okresu obowiązywania umowy, który w przypadku spłaty kredytu przed terminem określonym w umowie ulega obniżeniu na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2017 r. o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami (t.j. Dz. U. (z) 2020 r., poz. 1027) o okres, o który skrócono czas obowiązywania umowy, czy też kosztem, który nie dotyczy okresu obowiązywania umowy[?]"

Zaakceptowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego, interpretacja zbliżonego rozwiązania przewidzianego w art. 49 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o kredycie konsumenckim (dalej: "u.k.k."), wsparta stanowiskiem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej wyrażonym na tle art. 16 ust. 1 Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG w sprawie umów o kredyt konsumencki (dalej: "dyrektywa 2008/48").

Sąd Okręgowy podkreślił, że na taki kierunek wykładni art. 39 u.k.h. wskazuje też motyw 19 preambuły Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (dalej: "dyrektywa 2014/17").

Za odmiennym stanowiskiem mogą natomiast przemawiać argumenty przedstawione w piśmie Związku Banków Polskich z 19 czerwca 2017 r. pt. "Rekomendacje dotyczące wybranych problemów interpretacyjnych przepisów ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami". Zauważył także, że zagadnienie to nie było dotąd przedmiotem analizy Sądu Najwyższego, a w doktrynie prezentowane są rozbieżne poglądy.

Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą tego, czy prowizja za udzielenie kredytu hipotecznego jest kosztem dotyczącym całego okresu obowiązywania umowy kredytu, a w konsekwencji, czy w razie wcześniejszej spłaty kredytu podlega w całości lub części zwrotowi na podstawie art. 39 ust. 1 u.k.h.

Przyjęcie takich wniosków w zakresie wykładni art. 49 ust. 1 u.k.k. w zw. z art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48, nie oznacza jednak, że art. 39 ust. 1 u.k.h. powinien być interpretowany w tożsamy sposób. Ustawa o kredycie hipotecznym stanowi bowiem implementację innego unijnego aktu prawnego, tj. dyrektywy 2014/17. Według art. 25 ust. 1 tej dyrektywy państwa członkowskie zapewniają, by konsument miał prawo do pełnego lub częściowego wywiązania się ze swoich zobowiązań na mocy umowy o kredyt przed wygaśnięciem tej umowy. 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.

Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w wyroku z 9 lutego 2023 r., C-555/21, UniCredit Bank Austria, przyjął, że art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 należy interpretować w ten sposób, iż nie stoi on na przeszkodzie uregulowaniu krajowemu, w myśl którego prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty tego kredytu obejmuje wyłącznie odsetki i koszty, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy o kredyt.

W konsekwencji trzeba przyjąć, że wynikające z art. 39 ust. 1 u.k.h. uprawnienie do obniżenia całkowitego kosztu kredytu hipotecznego w razie spłaty całości kredytu hipotecznego przed terminem określonym w umowie nie ma na celu postawienia konsumenta w sytuacji, w jakiej znajdowałby się, gdyby umowa o kredyt została zawarta na krótszy okres, ma ono natomiast na celu dostosowanie tej umowy do okoliczności przedterminowej spłaty. Nie może zatem obejmować kosztów, które - niezależnie od okresu obowiązywania umowy - są ponoszone przez konsumenta na rzecz kredytodawcy albo osoby trzeciej z tytułu świadczeń, które w momencie przedterminowej spłaty były już w całości spełnione (wyrok TSUE z 9 lutego 2023 r., C-555/21, pkt 30-31).

Na tle konkretnej umowy kluczowa jest zatem ocena, czy dany rodzaj kosztów jest obiektywnie związany z okresem obowiązywania umowy. Oceny tej powinien dokonać sąd, mając na względzie wszystkie okoliczności sprawy, w tym zwłaszcza informacje zawarte w arkuszu ESIS. Sąd powinien uwzględnić, że założenie to nie może prowadzić do utraty przez konsumentów ochrony przyznanej dyrektywą 2014/17 przez sposób formułowania umów. Musi zatem szczegółowo zweryfikować dany koszt i ocenić, czy koszty wskazane w umowie jako niezależne od okresu obowiązywania umowy, obiektywnie nie stanowią wynagrodzenia kredytodawcy za czasowe korzystanie z kapitału stanowiącego przedmiot tej umowy lub za świadczenia na rzecz konsumenta, które w chwili przedterminowej spłaty nie zostały jeszcze spełnione (wyrok TSUE z 9 lutego 2023 r., C-555/21, pkt 37-38).

Decydująca jest więc obiektywna ocena charakteru ustalonej w danej umowie kredytu hipotecznego prowizji banku, ukierunkowana na ustalenie, czy jej wysokość jest powiązana z okresem obowiązywania umowy, a zwłaszcza czy stanowi wynagrodzenie kredytodawcy za czasowe korzystanie z kapitału lub za świadczenia na rzecz konsumenta, które – ze względu na wcześniejszą spłatę kredytu – nie zostały spełnione. Mając na względzie sygnalizowaną wcześniej różnorodność zastrzeganych w umowach prowizji należy mieć na uwadze, że w konkretnej umowie prowizja może pełnić różną funkcję. Dla oceny jej charakteru nie ma decydującego znaczenia określenie jej w umowie lub arkuszu ESIS jako niezwiązanej z okresem obowiązywania umowy lub powiązanie z konkretną czynnością banku. Konieczna jest natomiast wszechstronna analiza konstrukcji danej prowizji, w tym zwłaszcza sposobu określenia jej wysokości, chwili i sposobu płatności oraz związku z określonymi świadczeniami banku.

Obowiązek wydania konsumentowi dokumentów dotyczących umowy kredytowej w celu weryfikacji kosztów związanych z przedterminową spłatą kredytu lub wytoczenia powództwa (Z. sp. z o.o. przeciwko A.S.A.)

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości z dnia 12 października 2023 r., C-326/22

Artykuł 16 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylającej dyrektywę Rady 87/102/EWG

należy interpretować w ten sposób, że konsument w rozumieniu art. 3 lit. a) tego aktu (Dz.Urz.UE L z 2008 r., Nr 133, s. 66) - może wymagać od kredytodawcy wydania egzemplarza tej umowy oraz wszystkich informacji o spłacie kredytu, które nie zostały zawarte w samej umowie, lecz które są niezbędne do zweryfikowania, po pierwsze, wyliczenia kwoty należnej od kredytodawcy z tytułu obniżki całkowitego kosztu kredytu wynikającej z jego wcześniejszej spłaty, a po drugie, umożliwienia temu konsumentowi wytoczenia ewentualnego powództwa o zapłatę tej kwoty.

Nadużycia w świetle praktyki UOKIK - możliwość uznania praktyki sprzecznej z art. 39 ukkh za naruszającą zbiorowe interesy konsumentów

SPŁATA KREDYTU KONSUMENCKIEGO PRZED TERMINEM REKOMPENSATA ZA WCZEŚNIEJSZĄ SPŁATĘ KREDYTU (ART. 40 UKKH)

Strony mogą zastrzec w umowie o kredyt hipoteczny rekompensatę w przypadku spłaty całości lub części kredytu hipotecznego przed terminem określonym w tej umowie.

- Kredyty oprocentowane zmienną stopą oprocentowania

W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową kredytodawca może pobierać rekompensatę wyłącznie, gdy spłata całości lub części kredytu hipotecznego nastąpiła w okresie 36 miesięcy od dnia zawarcia umowy o kredyt hipoteczny.

Nie może być ona **większa niż wysokość odsetek, które byłyby naliczone od spłaconej przed terminem całości lub części kredytu hipotecznego w okresie roku od dnia faktycznej spłaty, ani większa niż 3% spłaconej kwoty kredytu hipotecznego.**

Jeżeli do zakończenia obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny oprocentowany zmienną stopą procentową zgodnie z terminem wskazanym w tej umowie pozostało mniej niż rok, **rekompensata nie może być wyższa niż odsetki, które przypadłyby za okres pozostały do zakończenia umowy o kredyt hipoteczny.**

W przypadku kredytu hipotecznego oprocentowanego zmienną stopą procentową do wyliczenia wysokości odsetek, przyjmuje się oprocentowanie z dnia faktycznej spłaty.

- Kredyty oprocentowane stałą stopą oprocentowania

W przypadku kredytu hipotecznego, w którym stała stopa oprocentowania kredytu hipotecznego obowiązuje w danym okresie, kredytodawca może pobierać rekompensatę w tym okresie.

Rekompensata nie może być wyższa niż **koszty kredytodawcy bezpośrednio związane z przedterminową spłatą.**



**Rzecznik
Finansowy**

www.rf.gov.pl

III SPŁATA PRZED TERMINEM INNYCH KREDYTÓW PRZEZ KONSUMENTA

3.1. PRZEDTERMINOWA SPŁATA KREDYTU W ŚWIETLE USTAWY PRAWO BANKOWE

3.2 PRZEDTERMINOWA SPŁATA ODWRÓCONEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO W ŚWIETLE USTAWY O ODWRÓCONYM KREDYCIE HIPOTECZNYM

SPŁATA KREDYTU KONSUMENCKIEGO PRZED TERMINEM

3.1. Przedterminowa spłata kredytu w świetle ustawy Prawo bankowe

Definicja umowy kredytu (art. 69)

Przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Tzw. ustawą antyspreadowa (ustawa z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw) od 26 sierpnia 2011 r.

Wprowadzono do art. 69 ust.3:

W przypadku umowy o kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż waluta polska, kredytobiorca może dokonywać spłaty rat kapitałowo-odsetkowych oraz dokonać przedterminowej spłaty pełnej lub częściowej kwoty kredytu bezpośrednio w tej walucie. W tym przypadku w umowie o kredyt określa się także zasady otwarcia i prowadzenia rachunku służącego do gromadzenia środków przeznaczonych na spłatę kredytu oraz zasady dokonywania spłaty za pośrednictwem tego rachunku.

Termin spłaty kredytu - art. 75 a (Przepis art. 75a pr. bank. został dodany z dniem 1 maja 2004 r., ustawą z dnia 1 kwietnia 2004 r.)

Wprowadza on wyjątek od postanowień art. 457 k.c., zgodnie z którym termin spełnienia świadczenia oznaczony przez czynność prawną poczytuje się w razie wątpliwości za zastrzeżony na korzyść dłużnika. Oznacza to, że termin ten w wielu przypadkach nie musi być zgodny z terminem zastrzeżonym w umowie, gdyż dłużnik może spełnić świadczenie wcześniej i nie stanowi to nienależytego wykonania umowy.

O ile umowa kredytu nie stanowi inaczej, termin spłaty kredytu jest terminem zastrzeżonym na rzecz obu stron.

W przypadku gdy strony ustaliły termin spłaty kredytu dłuższy niż rok, kredytobiorca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminu trzymiesięcznego.

Przepis art. 75a pr. bank. został dodany z dniem 1 maja 2004 r., ustawą z dnia 1 kwietnia 2004 r. Wprowadza on wyjątek od postanowień art. 457 k.c., zgodnie z którym termin spełnienia świadczenia oznaczony przez czynność prawną poczytuje się w razie wątpliwości za zastrzeżony na korzyść dłużnika. Oznacza to, że termin ten w wielu przypadkach nie musi być zgodny z terminem zastrzeżonym w umowie, gdyż dłużnik może spełnić świadczenie wcześniej i nie stanowi to nienależytego wykonania umowy.

Reguła wyrażona w art. 75a ust. 1 pr. bank. znajduje zastosowanie, o ile umowa nie stanowi inaczej.

Jednak, w sytuacji gdy strony ustaliły termin spłaty kredytu dłuższy niż rok, kredytobiorca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem terminu trzymiesięcznego. Zgodnie z tym przepisem kredytobiorcy przysługuje uprawnienie do wcześniejszego zakończenia stosunku kredytowego i - co się z tym wiąże - do przedterminowej spłaty całego kredytu

3.2 Przedterminowa spłata odwróconego kredytu hipotecznego w świetle ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (t.j. : Dz.U.2023, poz.152), weszła w życie **15 grudnia 2014 r.**

Definicja umowy odwróconego kredytu hipotecznego (art. 4)

Przez umowę odwróconego kredytu hipotecznego **bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas nieoznaczony określoną sumę środków pieniężnych, których spłata nastąpi po śmierci kredytobiorcy**, a kredytobiorca zobowiązuje się do ustanowienia zabezpieczenia spłaty tej sumy wraz z należnymi odsetkami oraz innymi kosztami.

Kredytobiorcą może być osoba fizyczna (nie musi to być jedynie konsument), która jest właścicielem nieruchomości lub której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo użytkowania wieczystego. Kredytobiorcą może być również osoba fizyczna będąca współwłaścicielem nieruchomości lub której przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu lub w prawie użytkowania wieczystego.

Prawo kredytobiorcy do spłaty kredytu (art. 13)

1. Kredytobiorca ma prawo w każdym czasie do spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części.
2. W przypadku spłaty przez kredytobiorcę całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części bank nie pobiera prowizji.
3. Bank nie może uzależnić spłaty całkowitej kwoty do zapłaty lub jej części od uprzedniego poinformowania go o tym przez kredytobiorcę.
4. Spłata części całkowitej kwoty do zapłaty nie wstrzymuje wypłaty rat niewykorzystanej kwoty odwróconego kredytu hipotecznego, chyba że strony postanowiły inaczej.
5. W przypadku spłaty całkowitej kwoty do zapłaty bank jest zobowiązany do potwierdzenia rozliczenia umowy odwróconego kredytu hipotecznego, w terminie 14 dni od dnia dokonania tej spłaty.



Spłata kredytu przez spadkobierców

Spadkobiercy, w terminie 12 miesięcy od dnia śmierci kredytobiorcy lub ostatniego z kredytobiorców, mogą dokonać spłaty całkowitej kwoty do zapłaty.

Roszczenie banku o przeniesienie własności nieruchomości lub prawa (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub prawo użytkowania wieczystego), stanowiących zabezpieczenie odwróconego kredytu hipotecznego, wygasa.



ART. 21



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

PODSUMOWANIE



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

**DZIĘKUJĘ
ZA UWAGĘ**





**Rzecznik
Finansowy**

www.rf.gov.pl

PYTANIA I ODPOWIEDZI



Rzecznik
Finansowy

www.rf.gov.pl

DZIĘKUJEMY PAŃSTWU ZA UDZIAŁ W NASZYM SPOTKANIU



www.rf.gov.pl



biuro@rf.gov.pl



facebook.com/RzecznikFinansowy