Zbornik sudske prakse

MIŠLJENJE NEZAVISNOG ODVJETNIKA
MANUELA CAMPOSA SÁNCHEZ-BORDONE
od 29. rujna 2022.[1]

Predmet C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
protiv
Verein für Konsumenteninformation

(zahtjev za prethodnu odluku koji je uputio Oberster Gerichtshof (Vrhovni sud, Austrija))

„Zahtjev za prethodnu odluku – Zaštita potrošača – Ugovori o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine – Prijevremena otplata iznosa kredita – Sniženje ukupnih troškova kredita – Razmjerno sniženje troškova – Sniženje troškova koji ne ovise o trajanju ugovora – Troškovi koje treba platiti trećim stranama”

1. Pravo potrošača, korisnika kredita, na prijevremenu otplatu kredita (uz sniženje kamata i troškova za preostalo trajanje ugovora) priznaje se već dugi niz godina u propisima Unije[2].

2. To pravo obuhvaća potrošačke kredite općenito (Direktiva 2008/48/EZ)[3] i, konkretno, potrošačke kredite koji se odnose na stambene nekretnine (Direktiva 2014/17/EU)[4].

3. Sud je odlučio o pravnim posljedicama prijevremene otplate potrošačkog kredita u presudi od 11. rujna 2019.[5], koja je odgovor na zahtjev za prethodnu odluku koji se odnosi na tumačenje članka 16. stavka 1. Direktive 2008/48[6].

4. Sada se od Suda traži tumačenje članka 25. stavka 1. Direktive 2014/17 u vezi s unaprijed utvrđenom ugovornom odredbom (standardne odredbe) koju određena banka uključuje u svoje ugovore o kreditu osigurane hipotekom. Sud koji je uputio zahtjev konkretno pita mora li slijediti smjernicu iz presude Lexitor.

1 Izvorni jezik: španjolski

2 Prvotno je bilo uređeno člankom 8. Direktive Vijeća 87/102/EEZ od 22. prosinca 1986. o usklađivanju zakona i drugih propisa država članica koji se odnose na kreditiranje potrošača (SL 1987., L 42, str. 48.).

3 Direktiva Europskog parlamenta i Vijeća od 23. travnja 2008. o ugovorima o potrošačkim kreditima i stavljanju izvan snage Direktive Vijeća 87/102/EEZ (SL 2008., L 133, str. 66.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 15., svezak 13., str. 58. i ispravak SL 2014., L 283, str. 66.)

4 Direktiva Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 (SL 2014., L 60, str. 34. i ispravci SL 2015., L 65, str. 22. i SL 2015., L 246, str. 11.)

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; u daljnjem tekstu: presuda Lexitor ili rješenje Lexitor)

6 U tom se zahtjevu za prethodnu odluku rasprava odnosila na provizije koju su banke koje su odobrile kredit naplatile potrošačima. Sud je presudio da, u skladu s člankom 16. stavkom 1. Direktive 2008/48, „pravo potrošača na sniženje ukupnog troška kredita u slučaju prijevremene otplate kredita uključuje sve troškove nametnute potrošaču”.

I. Pravni okvir

A. Pravo Europske unije

1. Direktiva 2008/48

5. U članku 3. točki (g) navodi se:

„Za potrebe ove Direktive primjenjuju se sljedeće definicije:

(g) ‚ukupni troškovi kredita za potrošača' znači svi troškovi, uključujući i kamate, provizije, pristojbe ili bilo koju drugu vrstu naknade koju potrošač mora platiti u vezi s ugovorom o kreditu i koji su poznati vjerovniku, osim troškova javnog bilježnika; troškovi u pogledu dodatnih usluga koje se odnose na ugovor o kreditu, a posebno premije osiguranja, također su uključeni ako je, povrh toga, sklapanje ugovora o pružanju drugih usluga obvezno s ciljem dobivanja kredita ili dobivanja kredita prema uvjetima koje vrijede na tržištu".

6. U skladu s člankom 16. stavkom 1.:

„Potrošač ima pravo da u bilo kojem trenutku djelomice ili u cijelosti ispuni svoje obveze prema ugovoru o kreditu. U takvim slučajevima on ima pravo na sniženje ukupnih troškova kredita, a takvo sniženje sastoji se od kamata i troškova za preostalo trajanje ugovora."

2. Direktiva 2014/17

7. Za ovaj su predmet osobito relevantne uvodne izjave 19., 50. i 66.

8. U članku 4. utvrđuju se sljedeće definicije za potrebe te direktive:

„[…]

13. ‚ukupni trošak kredita za potrošača' znači ukupni trošak kredita za potrošača u skladu s definicijom iz članka 3. točke (g) Direktive 2008/48/EZ, uključujući trošak vrednovanja imovine ako je to vrednovanje nužno za dobivanje kredita, ali isključujući troškove registracije za prijenos vlasništva nad nekretninom. On isključuje sve naknade koje je potrošač dužan platiti za nepoštovanje obveza utvrđenih ugovorom o kreditu;

[…]

15. ‚efektivna kamatna stopa' (EKS) znači ukupni trošak kredita za potrošača, izražen kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita, uključujući, prema potrebi i troškove iz članka 17. stavka 2. te izjednačuje na godišnjoj osnovi sadašnju vrijednost svih budućih ili postojećih obveza (povlačenja tranše, otplata i naknada), dogovorenih između vjerovnika i potrošača;

[…]."

9. Člankom 25. propisuje se:

„1. Države članice osiguravaju da potrošač ima pravo da, u cijelosti ili djelomice, ispuni svoje obveze prema ugovoru o kreditu prije isteka tog ugovora. U takvim slučajevima, potrošač ima pravo na sniženje ukupnih troškova kredita za potrošača, a takvo sniženje sastoji se od kamata i troškova za preostalo trajanje ugovora.

2. Države članice mogu odrediti da je ostvarivanje prava iz stavka 1. podložno određenim uvjetima. Takvi uvjeti mogu uključivati vremenska ograničenja za ostvarivanje prava, različito postupanje ovisno o vrsti stope zaduživanja ili o trenutku kada potrošač ostvaruje pravo, ili ograničenjima u vezi s okolnostima pod kojima se pravo može ostvariti.

3. Države članice mogu odrediti da vjerovnik, ako je to opravdano, ima pravo na pravednu i objektivnu kompenzaciju za moguće troškove izravno povezane s prijevremenom otplatom, ali potrošaču ne nameće kaznu. U tom pogledu, kompenzacija ne prelazi financijski gubitak vjerovnika. Podložno tim uvjetima, države članice mogu odrediti da kompenzacija ne smije prelaziti određenu razinu ili biti dopuštena samo za određeno vremensko razdoblje.

[…]

5. Ako prijevremena otplata potpada pod vremensko razdoblje tijekom kojeg se primjenjuje fiksna stopa zaduživanja, države članice mogu odrediti da je ostvarivanje prava iz stavka 1. podložno postojanju legitimnog interesa na strani potrošača.”

B. Nacionalno pravo

10. U članku 20. Hypothekar- und Immobilienkreditgesetza (Zakon o hipotekarnim kreditima i kreditima koji se odnose na nekretnine)[7], naslovljenom „Prijevremena otplata”, u verziji koja je bila na snazi do 31. prosinca 2020., propisivalo se sljedeće:

„1. Dužnik ima pravo, koje može ostvariti u bilo kojem trenutku, djelomično ili u potpunosti otplatiti iznos kredita prije isteka ugovorenog razdoblja. Prijevremena otplata cjelokupnog iznosa kredita i kamata smatra se otkazivanjem ugovora o kreditu. U slučaju privremene otplate kredita kamate koje dužnik treba platiti smanjuju se u skladu s na taj način smanjenim nepodmirenim iznosom i, po potrebi, u skladu s time skraćenim trajanjem ugovora; troškovi koji ovise o trajanju ugovora razmjerno se smanjuju.”

II. Činjenice, spor i prethodno pitanje

11. UniCredit Bank Austria AG (u daljnjem tekstu: UniCredit) u svojim ugovorima o potrošačkim kreditima koji su osigurani hipotekom koristi se određenim obrascima kojima se uređuje pravo na prijevremenu otplatu kredita, uz sniženje dugovanih kamata i troškova povezanih s trajanjem ugovora.

[7] Od 26. studenoga 2015. (BGBl. I br. 135/2015). Tekst je izmijenjen Bundesgesetzom, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (Savezni zakon o izmjeni Zakona o potrošačkim kreditima i Zakona o hipotekarnim kreditima i kreditima koji se odnose na nekretnine) od 5. siječnja 2021. (BGBl. I br. 1/2021).

12. Ugovori sadržavaju sljedeću standardnu odredbu: „Pojašnjava se da se troškovi za obradu, koji ne ovise o trajanju ugovora, ne nadoknađuju, čak ni razmjerno”.

13. Verein für Konsumenteninformation (u daljnjem tekstu: VKI) udruga je za zaštitu interesa potrošača koja je protiv UniCredita podnijela tužbu Handelsgerichtu Wien (Trgovački sud u Beču, Austrija), u kojoj je zahtijevala da mu se naloži da prestane primjenjivati navedenu odredbu.

14. Prvostupanjski je sud tužbu odbio. Međutim, Oberlandesgericht Wien (Visoki zemaljski sud u Beču, Austrija) prihvatio je VKI-jevu žalbu i tužbu.

15. Oberster Gerichtshof (Vrhovni sud, Austrija) mora odlučiti o žalbi koju je UniCredit podnio protiv presude povodom žalbe, kojom se zahtijeva potvrđivanje prvostupanjske presude. Prije nego što to učini, Sudu upućuje sljedeće prethodno pitanje:

„Treba li članak 25. stavak 1. Direktive 2014/17/EU […] tumačiti na način da mu se protivi nacionalni propis kojim se predviđa da se u slučaju da dužnik izvrši pravo na djelomičnu ili potpunu otplatu iznosa kredita prije isteka ugovorenog razdoblja razmjerno smanjuju kamate koje dužnik treba platiti i troškovi koji ovise o trajanju ugovora, dok ne postoji odgovarajući propis za troškove koji ne ovise o trajanju ugovora?”

III. Postupak pred Sudom

16. Tajništvo Suda zahtjev za prethodnu odluku zaprimilo je 9. rujna 2021.

17. Pisana očitovanja podnijeli su VKI, UniCredit, talijanska vlada i Europska komisija.

18. Rasprava na kojoj su sudjelovali VKI, UniCredit, njemačka i talijanska vlada te Komisija održala se 7. srpnja 2022.

IV. Analiza

A. Uvodna razmatranja

19. Prva direktiva o potrošačkim kreditima datira iz 1987. Iz njezina područja bili su isključeni ugovori o kreditu namijenjeni stjecanju ili zadržavanju prava vlasništva nad zemljištima ili nekretninama, koje su izgrađene ili u izgradnji, i obnovi ili modernizaciji nekretnina. Samo su se neke od njezinih odredbi primjenjivale na ugovore o kreditu osigurane hipotekom koji iznimno već nisu bili isključeni navedenom odredbom.

20. Gotovo trideset godina kasnije Direktivom 2014/17 (djelomično) je uspostavljen zajednički pravni okvir za ugovore o potrošačkim kreditima osigurane hipotekom ili drugim sličnim instrumentom osiguranja nad stambenim nekretninama.

21. Zasebno uređenje potonjih ugovora općenito se objašnjava upućivanjem na razlike između tržištâ potrošačkih kredita te tržištâ kredita za kupnju ili obnovu stambenih objekata. Također se naglašavaju postojeće razlike između sustavâ svake od kategorija kredita i jamstava koja su uobičajena u svakoj od njih.

22. Neovisno o tim razlikama, zakonodavac je različite odredbe Direktive 2014/17 sastavio na temelju Direktive 2008/48. Ponekad u prvonavedenoj direktivi jednostavno upućuje na drugonavedenu ili uvodi nijanse i pojašnjenja [8].

23. Zajednički je aspekt tih dviju direktiva, koji je već sadržavala Direktiva 87/102, pravo potrošača na prijevremenu otplatu kredita. U sva tri instrumenta to pravo povezano je s pravom na sniženje ukupnih troškova kredita, koje:

– trebalo je biti pravično, u skladu s Direktivom 87/102 (članak 8.);

– treba obuhvaćati „kamat[e] i troškov[e] za preostalo trajanje ugovora" (članak 16. stavak 1. Direktive 2008/48);

– treba obuhvaćati „kamat[e] i troškov[e] za preostalo trajanje ugovora" (članak 25. stavak 1. Direktive 2014/17).

24. Sud je odlučivao o pojmu „ukupni trošak kredita za potrošača" u području potrošačkih kredita [9]. U presudi Lexitor Sud je protumačio, kao što sam to već naveo, sniženje tog troška zbog prijevremene otplate obveza koje proizlaze iz ugovora o kreditu, koja je dopuštena člankom 16. stavkom 1. Direktive 2008/48.

25. Kako bi se odgovorilo na prethodno pitanje koje je sad postavio sud koji je uputio zahtjev, najprije valja razmotriti pojmove „ukupni troškovi kredita" [10] i „sniženje ukupnih troškova" [11] iz članka 25. stavka 1. Direktive 2014/17.

26. Prije nego što provedem tu analizu, iznijet ću dvije opaske o utjecaju Direktive 2008/48 na ovaj predmet:

– kao prvo, tumačenje Direktive 2008/48 bitno je (ili može biti bitno) za tumačenje Direktive 2014/17, osobito u dijelovima Direktive 2014/17 u kojima se preuzima sadržaj prvonavedene direktive [12]. Međutim, to je samo *jedan* element, koji treba pridružiti uobičajenim hermeneutičkim kriterijima, i primijeniti ih na pojmove i odredbe u području kredita koji se odnose na nekretnine [13].

– Kao drugo, u okviru ovog predmeta spor je nastao zbog ugovorne odredbe koju primjenjuje UniCredit, pri čemu je rasprava usmjerena na iznose plaćene trećim stranama [14]. Suprotno tomu, u predmetu Lexitor nije bila riječ ni o kakvom drugom trošku osim troška vjerovnika i

8 To je slučaj s definicijom „ukupnog troška kredita za potrošača" iz članka 4. točke 13. I iz članka 25. stavka 1.

9 Među ostalim, u presudama od 26. veljače 2015., Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); od 3. rujna 2020., Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 i C-252/19, EU:C:2020:631) i od 16. srpnja 2020., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582)

10 Zbog mišljenja koje ću iznijeti u pogledu primjene presude Lexitor na troškove koji su plaćeni trećim stranama zapravo ne moram ispitati koji, među svima njima, čine kategoriju „ukupnih troškova kredita". Ipak, provest ću tu analizu za slučaj da Sud ima drukčije mišljenje i da ona bude korisna.

11 Čini se da se pojmovi „naknade" i „troškovi" u Direktivi 2014/17 upotrebljavaju kao međusobno zamjenjivi. Među verzijama koje sam mogao pregledati samo se u članku 25. stavku 1. francuske verzije upućuje na sniženje *„frais dus*" (dugovanih troškova) kao dijela „coût [total du crédit pour le consommateur]"; u njemačkoj, španjolskoj, engleskoj, talijanskoj i portugalskoj verziji upotrebljavaju se pak pojmovi „Kosten", „costes", „costs", „costi" odnosno „custos".

12 U tom pogledu, uvodna izjava 19. Direktive 2014/17

13 To proizlazi iz uvodne izjave 22. Direktive 2014/17.

14 Sud koji je uputio zahtjev navodi osobito troškove vrednovanja nekretnine, ovjere potpisa radi upisa hipoteke u zemljišne knjige, zahtjeva za rezerviranje ranga i upisa hipoteke u zemljišne knjige.

nije se pozivalo na druge vrste troškova [15]. Za potrebe predmetnog zahtjeva za prethodnu odluku opravdano je tvrditi da ta presuda ima ograničenu vrijednost.

B. Ukupni troškovi kredita u članku 25. stavku 1. Direktive 2014/17

27. Budući da ostvarivanje prava na prijevremenu otplatu dovodi do odgovarajućeg sniženja ukupnih troškova kredita za potrošača, valja utvrditi koje su stavke (osim kamata) obuhvaćene potonjim pojmom.

1. Doslovno tumačenje

28. Izraz „ukupni trošak kredita za potrošača" definiran je u članku 4. točki 13. Direktive 2014/17 upućivanjem na Direktivu 2008/48, uz nekoliko pojašnjenja koja ne mijenjaju načelnu istovjetnost [16].

29. Uzme li se doslovno, *ukupni* trošak hipotekarnog kredita obuhvaća *sve* troškove nastale u odnosu na taj kredit (osim ako ih je zakonodavac isključio) koji ispunjavaju dva uvjeta: potrošač ih mora platiti i poznati su (ili bi morali biti) vjerovniku [17].

30. Kao tipični primjeri takvih troškova u toj se odredbi navode „kamate, provizije, pristojbe", kao i „troškovi u pogledu dodatnih usluga koje se odnose na ugovor o kreditu, a posebno premije osiguranja […] ako je […] sklapanje ugovora o pružanju drugih usluga obvezno s ciljem dobivanja kredita ili dobivanja kredita prema uvjetima koje vrijede na tržištu". Naknade za kreditne posrednike i troškovi vrednovanja nekretnine za hipoteku [18] također se mogu obuhvatiti tim odjeljkom.

31. Iz tog nabrajanja proizlazi da se obvezujuća priroda troškova ne temelji nužno na vjerovnikovu jednostranom nalaganju plaćanja kako bi povećao svoju dobit: ukupni trošak kredita može obuhvaćati naknade tijelima ili subjektima koji nisu ugovorne strane [19] na ime vrlo različitih osnova.

32. Ukupni trošak kredita, s doslovnog stajališta o kojem je sad riječ, stoga uključuje iznose dodatnih usluga, pod istim uvjetima u pogledu obveznosti za potrošača i upoznatosti vjerovnika [20].

15 Ni u mišljenju nezavisnog odvjetnika G. Hogana (C-383/18, EU:C:2019:451)

16 Riječ je o pojašnjenjima koja nisu relevantna za ugovore o potrošačkim kreditima jer se odnose na elemente koji se na njih, po definiciji, ne primjenjuju.

17 Članak 3. točka (g) Direktive 2008/48. Vidjeti također uvodnu izjavu 50. Direktive 2014/17, u kojoj se usto pojašnjavaju parametri ocjene razine upoznatosti vjerovnika.

18 Članak 4. točka 13. i uvodna izjava 50. Direktive 2014/17

19 Na to se podsjeća u presudi od 26. veljače 2015., Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, t. 48.) u pogledu Direktive 2008/48. Pojam ukupnog troška kredita za potrošača „je osobito široko definiran, tako da je ukupan iznos svih troškova ili naknada koje snosi potrošač i koje se odnose na *isplate koje je on izvršio davatelju kredita i trećima* jasno naveden u ugovorima o potrošačkom kreditu […]". Moje isticanje.

20 U tom kontekstu dodatna usluga može se kvalificirati kao obvezna ako sama dodjela kredita ili dodjela uz određene pogodnosti ovise o ugovaranju te usluge. Članak 3. točka (g) Direktive 2008/48 i uvodna izjava 50. Direktive 2014/17.

33. Kao primjeri te vrste troškova navode se premije životnog osiguranja ili osiguranja protiv požara [21], troškovi vrednovanja nekretnine koja će biti pod hipotekom [22], troškovi otvaranja i upravljanja pojedinim računom, troškovi korištenja sredstava plaćanja i za transakcije i za povlačenje tranše iz tog računa te drugi troškovi vezani uz platni promet [23].

34. Na temelju zakonodavčeve izričite odluke, iako bi se u teoriji mogli obuhvatiti pojmom ukupnog troška kredita za potrošača, ne uzimaju se u obzir prilikom njegova izračuna:

– troškovi javnog bilježnika, isključeni na temelju članka 3. točke (g) Direktive 2008/48 [24];

– „troškov[i] registracije za prijenos vlasništva nad nekretninom" [25], isključeni u skladu s člankom 4. stavkom 13. Direktive 2014/17;

– naknade koje je potrošač dužan platiti za nepoštovanje obveza utvrđenih ugovorom o kreditu [26].

35. Ako se ta tipologija stavki koje odgovaraju pojmu „ukupni trošak kredita za potrošača" (ili su iz njega isključene) primijeni na stavke koje navodi sud koji je uputio zahtjev, smatram da taj pojam u smislu članka 25. stavka 1. Direktive 2014/17:

– uključuje *troškove vrednovanja* nekretnine ako je ono nužno za dodjelu kredita i ako su poznati vjerovniku, kao i troškove zahtjeva za *rezerviranje ranga* i *upisa hipoteke* u zemljišne knjige [27], koji su obično nužni za davanje jamstva i osiguravanje njegove funkcije.

– Ne uključuje troškove *javnobilježničke ovjere potpisa* (troškove javnog bilježnika) u svrhu upisa hipoteke u zemljišne knjige.

2. Tumačenje s obzirom na okolnosti donošenja odredbe

36. Analiza razvoja pojma „ukupni trošak kredita za potrošača" u zakonodavnim aktima koji su prethodili donošenju Direktive 2014/17 [28] potvrđuje da se od stavki koje je naveo sud koji je uputio zahtjev navode „troškovi za upis hipoteke".

[21] Uvodna izjava 50. Direktive 2014/17

[22] Ako je to vrednovanje nužno za dobivanje kredita, kao što se na to podsjeća u članku 4. točki 13. Direktive 2014/17.

[23] Uvodna izjava 50. Direktive 2014/17 i članak 17. stavak 2. Direktive 2014/17 o izračunu EKS-a. Istovjetna odredba nalazi se u članku 19. stavku 2. Direktive 2008/48. U obama slučajevima čini se da navođenje ima tek pedagošku svrhu ili svrhu potvrđivanja. U aktima koji su prethodili direktivama nisam pronašao naznake za to, a nema ni argumenata (osim onoga koji se odnosi na sustavni položaj) kako bi se pretpostavilo da su ti elementi dio ukupnog troška kredita *samo* za potrebe izračuna EKS-a.

[24] U istom smislu, uvodna izjava 50. Direktive 2014/17. Isključenje je izričito, koliko god bilo upitno u području hipotekarnog kredita, u kojem, za razliku od potrošačkog kredita, sudjelovanje službenika pri davanju jamstva ili za njegovu registraciju obično nije fakultativno. Vidjeti pokušaj objašnjenja u pogledu tog područja u točki 40.

[25] Ne treba ih miješati s onima koji se odnose na registraciju hipotekarnog jamstva. Pojam „troškovi" u tom kontekstu ima jako široko značenje.

[26] Članak 4. točka 13. Direktive 2014/17. U Direktivi 2008/48 ti su troškovi isključeni iz ukupnih troškova kredita za izračun EKS-a, u skladu s člankom 19. stavkom 2.

[27] Europski standardizirani informativni obrazac (u daljnjem tekstu: ESIS) iz dijela A Priloga II. Direktivi 2014/17, kao i upute za njegovo ispunjavanje iz dijela B istog priloga, idu u prilog toj tvrdnji.

[28] Prva definicija pojavila se u Direktivi 87/102; izvorni tekst naknadno je izmijenjen u skladu s pokušajima da se ujednači izračun efektivne kamatne stope. Dokumenti o pregovorima za donošenje Direktive 2008/48 pokazuju kolebanje u pogledu toga da se uključe ili isključe, među ostalim troškovima, troškovi koje treba platiti trećim stranama, osobito porez i troškovi javnog bilježnika. U konačnom tekstu porezi su prihvaćeni kao kompromisno rješenje, iako se ne navodi ništa o razlogu za isključenje troškova javnog bilježnika. Vidjeti Komunikaciju Komisije Europskom parlamentu u skladu s člankom 251. stavkom 2. drugim podstavkom UEZ-a o zajedničkom stajalištu Vijeća o donošenju Direktive Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima, COM (2007) 546 *final*, t. 3.2.

37. Prijedlog Komisije u pogledu (buduće) Direktive o kreditima koji se odnose na nekretnine u tom je području sadržavao jednostavno upućivanje na Direktivu 2008/48 [29].

38. Rješenje je objašnjeno kao odvagivanje prednosti i nedostataka razmatranih opcija za izračun EKS-a [30]. Također se uzelo u obzir da će tekst sličan već postojećem (onom iz Direktive 2008/48) potrošačima olakšati razumijevanje i usporedbu kredita [31].

39. Pojam se naknadno postupno utvrđivao, uz dodavanje ili uklanjanje elemenata, ali nije izgubio vezu s člankom 3. Direktive 2008/48.

40. U tom kontekstu, čini mi se važnim da se prvim izvješćem Parlamenta o Prijedlogu direktive o ugovorima o kreditu koji se odnosi na nekretnine izričito isključuju „troškovi za upis hipoteke ili drugog usporedivog jamstva" [32].

41. Međutim, među prihvaćenim amandmanima nalazi se onaj kojim se određuje: „Ukupni troškovi kredita za potrošača ne bi trebali uključivati troškove koje potrošač plaća za kupnju nekretnine ili zemljišta, *kao što su porezi povezani s tim ili bilježnički troškovi ili troškovi upisa u zemljišne knjige*" [33] (moje isticanje).

42. Nije utvrđeno da se o uključenju „troškova za upis hipoteke" u ukupni trošak kredita ili isključenju troškova koji se odnose na stjecanje vlasništva raspravljalo u nekom drugom trenutku [34].

[29] Prijedlog direktive Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine, COM(2011) 142 *final*, članak 3. točka (k). U uvodnoj izjavi 23. prijedloga objedinjavali su se elementi iz uvodne izjave 20. i članka 3. točke (g) Direktive 2008/48.

[30] Radni dokument koji je priložen Prijedlogu direktive Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine, SEC(2011) 356 *final*, svezak II., str. 130. i sljedeće.

[31] *Id. loc.*, str. 134. Neke države članice pravila koja se odnose na potrošačke kredite proširile su, ili su namjeravale proširiti, na hipotekarne kredite: vidjeti *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, studeni 2009., str. 29. i sljedeće.

[32] Prvo izvješće o Prijedlogu direktive Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine (COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), dokument PE469.842v04-00, amandman 48.

[33] Amandmani koje je prihvatio Europski parlament u pogledu Prijedloga direktive Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine (COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), dokument P7_TA(2013)0341, od 13. rujna 2013.: vidjeti uvodnu izjavu 50. i članak 4. točku 13. Nije se pojavio razlog za izričito navođenje tog isključenja, što se, prema mojem mišljenju, objašnjava uzimajući u obzir nepostojanje izravne veze između navedenih troškova i samog kredita. Možda treba podsjetiti na *status quo* u pogledu čimbenika koji su se prije donošenja jedinstvenog pravila uzimali u obzir za izračun EKS-a (ili sličnog pojma) u pravnim porecima država članica. Među njima su bili, premda u manjem broju država, troškovi javnog bilježnika i porezi koji se odnose na prijenos vlasništva: vidjeti tablicu 39. u *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, studeni 2009.

[34] U različitim dokumentima Vijeća navodi se isključenje troškova povezanih s kupnjom nekretnine, poput troškova upisa nekretnine, poreza povezanih s kupnjom i troškova javnog bilježnika: vidjeti uvodnu izjavu 23. Prijedloga transakcijske nagodbe Predsjedništva vijeća, Napomenu glavnog tajništva delegacijama od 3. studenoga 2011., dokument 16325/11, i uvodnu izjavu 34. Opće smjernice Vijeća o Prijedlogu direktive Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine (Direktiva o hipotekarnom kreditu – DHK), Napomenu glavnog tajništva delegacijama od 30. svibnja 2012., dokument 10587/12.

3. Kontekstualno i teleološko tumačenje

43. Pojam „ukupni trošak kredita za potrošača” u Direktivi 2014/17, kao i u Direktivi 2008/48, funkcionalne je prirode. Prije svega služi oblikovanju dvaju pojmova:

– pojma „ukupan iznos koji plaća potrošač”, koji odgovara tom pojmu u skladu s definicijom iz članka 3. točke (h) Direktive 2008/48 [35];

– pojma „EKS”, koji se odnosi na ukupni trošak kredita za potrošača, izražen kao godišnji postotak ukupnog iznosa kredita [36].

44. Sud je širinu navedenog pojma povezao s ciljem široke zaštite potrošača i protumačio ga u skladu s njom [37]. Zaštita se odražava u tome da mu se stave na raspolaganje opće informacije, a osobito predugovorne informacije, koje mu (u idealnoj situaciji) omogućuju da odabere kreditni proizvod prilagođen njegovoj osobnoj situaciji i interesima. To je, u konačnici, *glavna* svrha pojma „ukupni trošak kredita”.

45. Dio potrošačeva postupka odabira formule koja mu najviše odgovara jest to da mu se omogući usporedba ponuda na nacionalnoj i prekograničnoj razini. Njegova zaštita u direktivama 2008/48 i 2014/17 dio je općeg cilja stvaranja unutarnjeg tržišta kredita [38]. EKS, kojim se izražava cijena (ukupni trošak) kredita u skladu s matematičkom formulom koja je jednaka u cijeloj Uniji, ključan je za tu usporedbu.

46. Međutim, postoji određena proturječnost između cilja da se potrošaču osigura najbolja informiranost i cilja da se to učini tako da može usporediti ponude vjerovnika u razumnom roku.

47. Intuitivno je da je položaj potrošača tim povoljniji što je više podataka (koji se odnose na dodatne troškove uz kamate) obuhvaćeno EKS-om i što manje sredstava mora uložiti u samostalno otkrivanje ostalih troškova povezanih s kreditom, osobito izvan pravnog konteksta koji je općenito samo lokalan.

48. Time se objašnjava činjenica da pojam „ukupni troškovi kredita za potrošača” obuhvaća čitav niz troškova koji se odnose na kreditnu transakciju. Pristup informacijama jednostavniji je za vjerovnika nego za potrošača, ali to nije besplatna transakcija ni za vjerovnika [39].

[35] Pojmovi „ukupni iznos kredita” i „ukupni iznos koji plaća potrošač” iz Direktive 2014/17 jednostavno se preuzimaju iz Direktive 2008/48 upućivanjem na članak 4. točke 12. i 14. Direktive 2014/17. O vezi između tih pojmova vidjeti presude od 21. travnja 2016., Radlinger i Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, t. 85. i 86.) i od 16. srpnja 2020., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, t. 38. i 42.).

[36] Članak 4. točka 15. Direktive 2014/17

[37] U pogledu Direktive 2008/48, vidjeti presude od 26. ožujka 2020., Mikrokasa i Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, t. 39. i presude koje se u njoj navode) i od 16. srpnja 2020., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, t. 31.).

[38] Taj cilj prožima te tekstove u cijelosti. Izričito se može utvrditi u uvodnim izjavama 1. do 9. Direktive 2008/48, kao i uvodnim izjavama 2., 5., 6., 7. i 8. Direktive 2014/17.

[39] Među razlozima za rijetku prekograničnu uporabu ugovora o hipotekarnom kreditu, sa stajališta vjerovnika, nalaze se rizici i poteškoće povezane s primjenom stranog zakonodavstva na pravno pravilan način, što smanjuje isplativost prekograničnih transakcija: vidjeti Izvješće Komisije Europskom parlamentu i Vijeću o reviziji Direktive 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine, COM (2021) 229 *final*, odjeljak 2.2.

49. Istodobno, uključivanje u izračun EKS-a elemenata koji se zbog nacionalnih propisa znatno razlikuju utječe na usporedivost ponuda [40]. To naposljetku šteti prekograničnoj djelatnosti vjerovnikâ i pronalasku klijenata iz drugih država članica.

50. Prema mojem mišljenju, zakonodavac je odabrao rješenje kojim se, kombiniranjem nekoliko elemenata, nastoje pomiriti različite dvojbe:

– širok pojam ukupnih troškova kredita za potrošača koji, iako ograničen na troškove koji se odnose na sam ugovor o kreditu, isključuje troškove transakcije koja se njime financira.

– Obvezu vjerovnika da u taj pojam uključi prihvatljive troškove s kojima je upoznat, ili bi morao biti upoznat, uz primjenu standardne razine pažnje u toj struci.

– Obvezu da se potrošaču pruže personalizirane predugovorne informacije primjenom ESIS-a iz Priloga II. Direktivi 2014/17.

– Popis troškova koje potrošač snosi i koji bi trebali biti dio EKS-a, ali koji nisu poznati drugoj ugovornoj strani, koji se u ESIS-u navode uz napomenu: „Sljedeći troškovi nisu poznati zajmodavcu i stoga se ne uključuju u EKS” [41].

– Dodavanje tog upozorenja u ESIS-u: „Molimo da se upoznate sa svim drugim porezima i troškovima vezanima uz svoj kredit” [42].

– Utvrđivanje obveze da se u općim informacijama o hipotekarnim kreditima navedu mogući dodatni troškovi koji nisu uključeni u ukupni trošak kredita za potrošača [43].

51. Smatram da prosječni potrošač tako raspolaže informacijama koje su mu potrebne za donošenje odluke o ugovoru o kreditu koji se odnosi na nekretnine nakon usporedbe proizvoda koja se temelji na EKS-u [44]. Osim toga, znat će da mogu postojati dodatni troškovi: koji ili odgovaraju EKS-u, ali vjerovnik s njima nije upoznat, ili koji nisu dio ukupnog troška kredita, a na koje je upozoren.

[40] Naime, moguće je isključenje troškova javnog bilježnika iz ukupnih troškova kredita za potrošača objasniti činjenicom da može negativno utjecati na usporedivost proizvoda. Razlike među javnobilježničkim pristojbama mogu biti znatne: i to ne samo među državama članicama, nego i unutar iste države, kad o njima javni bilježnik i klijent mogu (potpuno ili djelomično) pregovarati. Komisija je također navela to objašnjenje kao najvjerojatnije u odgovoru na jedno pitanje postavljeno na raspravi.

[41] Točka 4. ESIS-a „Kamatna stopa i drugi troškovi”

[42] *Id. loc.*

[43] Članak 13. stavak 1. točka (h) Direktive 2014/17

[44] Ne mogu zanemariti, kao što sam to već istaknuo drugom prilikom (mišljenje u predmetu DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)), da se ta čitava pravna konstrukcija u stvarnosti temelji na vrlo nestabilnoj činjeničnoj osnovi. Velikom dijelu hipotekarnih dužnika, osim ako nemaju dostatno financijsko obrazovanje, iznimno je teško razumjeti pravne kategorije koje se upotrebljavaju prilikom odobravanja njihovih kredita osiguranih hipotekom.

4. Međuzaključak

52. S obzirom na prethodno navedeno, smatram da bi odgovor sudu koji je uputio zahtjev u pogledu elemenata koje navodi kako bi saznao čine li one dio ukupnih troškova kredita za potrošača u smislu članka 25. stavka 1. Direktive 2014/17 mogao biti sjedeći:

– taj pojam obuhvaća troškove vrednovanja nekretnine, zahtjeva za rezerviranje ranga i upisa hipoteke u zemljišne knjige, ako je to potrebno za odobravanje kredita (odnosno, plaća ih dužnik) i pod uvjetom da je vjerovnik s njima upoznat.

– ne uključuje troškove javnobilježničke ovjere potpisa za potrebe upisa hipoteke u zemljišne knjige.

C. Sniženje propisano člankom 25. stavkom 1. Direktive 2014/17. Troškovi na koje se primjenjuje sniženje

53. Sud koji je uputio zahtjev želi doznati obuhvaća li razmjerno sniženje, kad dužnik iskoristi svoje pravo na otplatu cijelog ili dijela iznosa kredita prije isteka ugovorenog razdoblja, samo dugovane kamate i troškove koji ovise o trajanju ugovora ili također i one koji ne ovise o tom trajanju.

54. Naime, dužnik koji je prijevremeno otplatio kredit ima pravo na sniženje ukupnih troškova tog kredita. U skladu s člankom 25. stavkom 1. Direktive 2014/17 sniženje se odnosi na „kamat[e] i troškov[e] za preostalo trajanje ugovora”[45].

55. Budući da se u članku 25. stavku 1. ne razlikuju različite kategorije troškova, moglo bi se činiti da se sniženje primjenjuje na svaki iznos koji čini dio ukupnih troškova kredita (uz privremenost na koju ću se odmah osvrnuti). Ne dovodeći u pitanje ono što ističem u nastavku[46], smatram ipak da se sniženje ne primjenjuje bez razlike na sve elemente koji zajedno potrošaču pokazuju ukupan trošak kredita prije sklapanja ugovora.

56. Direktivom 2014/17 određeni se aspekti sustava prijevremene otplate prepuštaju (državama članicama)[47]. Međutim, samo postojanje prava na prijevremenu otplatu cijelog duga ili njegova dijela ne prepušta se svakom nacionalnom zakonodavcu, kao što se ne prepuštaju ni posljedice ostvarivanja tog prava (sniženje ukupnih troškova kredita)[48].

57. Stoga nije na državama članicama da odrede elemente troškova koje treba sniziti. Prema tome, tumačenje koje se odnosi na to „koje” se elementi snižavaju treba biti ujednačeno, poput tumačenja bilo kojeg drugog pojma koji je u pravu Unije autonoman.

[45] Kao što sam to već istaknuo, taj izraz slijedi izraz iz Direktive 2008/48, kojim se pak zamjenjuje „pravično sniženje” iz Direktive 87/102.

[46] U pogledu primjene rješenja Lexitor na ugovore o kreditu koji se odnose na nekretnine.

[47] Na državama članicama je da odluče je li pravna osnova zakonska odredba ili to može biti i ugovorna odredba, kao i da odluče o određenim uvjetima njezina izvršavanja.

[48] Međutim, treba vidjeti mogućnost država članica da ostvarivanje tog prava uvjetuju postojanjem legitimnog interesa potrošača, u slučaju koji se predviđa člankom 25. stavkom 5. Direktive 2014/17.

1. Doslovno tumačenje

58. Kao što sam to već naveo, u članku 25. stavku 1. Direktive 2014/17 ne navode se elementi (među elementima koji čine ukupne troškove kredita) na koje se primjenjuje sniženje [49]. Na temelju teksta sa sigurnošću je moguće zaključiti jedino da se to sniženje ne odnosi na elemente koji nisu dio navedenih troškova [50].

59. U svakom slučaju, odredba sadržava vremensko određenje koje smatram značajnim: kamate i troškovi koje treba sniziti u slučaju prijevremene otplate kredita oni su koji se odnose na „preostalo trajanje ugovora".

60. Čini mi se da veza između stavaka koje treba sniziti i preostalog trajanja ugovora upućuje na to da se navedene stavke duguju za usluge koje u trenutku prijevremene otplate još nisu pružene niti će se pružiti [51].

61. Tu je logiku bez ikakvih poteškoća moguće slijediti u pogledu kamata na kredit. Prijevremena otplata glavnice (glavnog duga) podrazumijeva, *eo ipso*, da se od tog datuma više ne obračunavaju kamate po toj osnovi. Sniženje nedospjelih kamata u trenutku prijevremene otplate nije sporno i ne vidim zašto bi pravilo trebalo razumjeti drukčije u pogledu drugih troškova.

62. Stoga mi se čini da je doslovno tumačenje ključno: u članku 25. navode se samo troškovi koji nastaju nakon ostvarivanja prava na otplatu („preostalo trajanje"). Međutim, budući da je većina jezičnih verzija članka 25. stavka 1. Direktive 2014/17 istovjetna verzijama članka 16. stavka 1. Direktive 2008/48 i da Sud, kad je riječ o potonjem članku, nije smatrao da je argument o doslovnom tumačenju uvjerljiv [52], ne isključujem mogućnost da ga ni moje tumačenje neće sada uvjeriti.

63. Za slučaj da tomu bude tako, analizirat ću pravilo u njegovu kontekstu i s obzirom na njegovu svrhu [53].

2. Kontekstualno i teleološko tumačenje

64. Priznavanje prava na prijevremenu otplatu u Direktivi 2014/17 odgovara, kao i cijela Direktiva, cilju promicanja uspostave unutarnjeg tržišta ugovorâ o kreditu koji se odnose na stambene nekretnine.

[49] To se ne čini ni u uvodnoj izjavi 66. Direktive 2014/17, koja se odnosi na pravo na otplatu, sniženje troškova i naknadu vjerovniku.

[50] U tom smislu, elementi koji su dio ukupnog iznosa kredita, koji, kad se pridodaju ukupnom trošku, čine ukupan iznos koji dužnik duguje: o međusobnoj isključivosti pojmova ukupnog iznosa i ukupnih troškova kredita vidjeti presudu navedenu u točki 35.

[51] Kako je i kad uplata izvršena nije važno: iznos koji se mora platiti za višekratnu uslugu može se platiti svaki put kad se ta usluga izvrši ili se može dogovoriti jednokratna uplata na početku ili kraju poslovnog odnosa a da to ne utječe na prirodu usluge. Ako je naknada plaćena na početku poslovnog odnosa, pravo na sniženje postaje pravo na povrat prijevremeno plaćenih iznosa.

[52] Presuda Lexitor, t. 24. i 25.

[53] Ispitivanje propisa koji su mu prethodili i njegova razvoja, od prve verzije članka 8. Direktive 87/102 (gdje je ono bilo „pravično") do sadašnje verzije, ne pridonosi razjašnjavanju prirode troškova koje treba sniziti. Rasprava je bila usmjerena na pravo na postojanje povrata i naknade vjerovniku. Polazišna točka otkriva veliku razliku među rješenjima država članica, kao i među stajalištima pregovarača, u pogledu načina pronalaska ravnoteže između interesa ugovornih strana i posljedica koje će prijevremena otplata općenito imati na kreditne poslove.

65. U tom kontekstu, pravo na prijevremenu otplatu ima poseban cilj, koji se u uvodnoj izjavi 66. Direktive 2014/17 opisuje uz upućivanje na poticanje konkurentnosti, slobodno kretanje građana i financijsku stabilnost. Prednosti za potrošača tek su sekundarne i svode se na to da mu se omogući da promijeni proizvod i pronađe proizvod koji najbolje odgovara njegovim potrebama u svakom trenutku.

66. Zakonodavac predviđa da se na pravo na prijevremenu otplatu primjenjuju određeni uvjeti [54]. Osim toga, točnije ga određuje eventualnom naknadom za vjerovnika koja u određenim okolnostima može značiti iznos koji odvraća potrošača [55].

67. Iz tog pravnog okvira proizlazi da cilj prava na prijevremenu otplatu kredita nije toliko otklanjanje asimetrija u nejednakom odnosu koliko osiguravanje fleksibilnosti ugovora dugog trajanja, tako da se dužniku omogući da svoju obvezu otplati prije isteka ugovorenog roka a da pritom nije potrebno navoditi niti dokazati bilo kakav razlog [56].

68. U Direktivi 2014/17 ne navodi se svrha sniženja predviđenog njezinim člankom 25. stavkom 1., kao posljedice prava na prijevremenu otplatu. Na temelju tog čimbenika, uz izostanak rasprave tijekom sastavljanja pripremnih akata, može se zaključiti da se takvo usklađivanje smatra *prirodnom* posljedicom prijevremene otplate, što dovodi do otklanjanja ili smanjenja rizika neispunjenja obveza (u slučaju djelomične otplate) za drugu ugovornu stranu. Osim toga, kad bi dužnik morao preuzeti kamate koje još nisu dospjele i ostale nepodmirene troškove, došlo bi do neosnovanog bogaćenja vjerovnika, kojeg se, u skladu s tim, izuzima (iako na temelju jednostrane odluke druge strane) iz njegove uzajamne ugovorne obveze [57].

69. Ipak, ne mislim da je cilj sniženja iz članka 25. stavka 1. Direktive 2014/17 staviti potrošača u isti položaj u kojem bi se nalazio da je kredit prvotno odobren na kraće razdoblje ili u manjem iznosu [58]. Zbog prava na prijevremenu otplatu prvotni ugovor o kreditu ne postaje ugovor *koji je mogao biti potpisan*, nego ono omogućuje da se ugovor prilagodi novonastalim okolnostima [59].

70. Ta razmatranja potkrepljuju moje uvjerenje, koje sam već iznio u okviru osvrta na doslovno tumačenje odredbe, u pogledu toga da je primjenjivo sniženje ograničeno na iznose koje bi potrošač morao platiti za usluge iz samog ugovora koje još treba pružiti.

[54] Među njima, uvjet iz članka 25. stavka 5. Direktive 2014/17, kojim se u posebnom slučaju zahtijeva „postojanj[e] legitimnog interesa na strani potrošača”.

[55] Cilj je naknade neutralizirati gubitke koje je pretrpio vjerovnik. U Direktivi 2014/17 ta naknada nije nužno ograničena na iznos kamata koje bi potrošač platio tijekom razdoblja između prijevremene otplate kredita i dogovorenog datuma završetka ugovora o kreditu. Budući da mora biti prethodno obaviješten o uvjetima otplate, razumni potrošač radije neće ostvariti pravo na prijevremenu otplatu ako njegova obveza naknade štete vjerovniku doseže toliki iznos da mu u stvarnosti ne donosi nikakve uštede.

[56] Osim članka 25. stavka 5. Direktive 2014/17, kao što je to već istaknuto.

[57] Osim toga, vjerovnik u teoriji može ponovno posuditi otplaćeni kapital, eventualno uz veću dobit nego u prethodnom zajmu. Taj prikaz stvarnosti možda je previše pojednostavljen, kao što to dokazuje rasprava u tom pogledu u okviru Direktive 2014/17, na koju sam uputio u bilješci 53.

[58] Drugim riječima, s različitom kamatnom stopom i naknadama, koje su navodno manje. Bio bi drukčiji i iznos poreza čija je porezna osnovica pozajmljeni iznos.

[59] Tehnički gledano, svaka država članica odlučuje dovodi li prijevremena otplata do raskida ugovora ili, u slučaju djelomične otplate, obnove uz završetak ili samo izmjenu.

71. Ne dvojim da bi drukčije tumačenje bilo povoljnije za potrošača. Međutim, kao što se potrošača ne smije *kazniti* zato što je prijevremeno otplatio svoj dug [60], smatram da nije potrebno, kako bi ga se zaštitilo u skladu sa zahtjevima iz Direktive 2014/17, ni ići toliko daleko s pravom na sniženje da ga se čak *nagradi* [61] zbog promjene koju nalaže drugoj ugovornoj strani [62].

72. Iz istih razloga moje uvjerenje obuhvaća troškove koji su plaćeni trećim stranama na ime poreza, administrativnih pristojbi ili profesionalnih usluga, kao što su vrednovanje nekretnine ili posredovanje [63].

73. Ne osporavam da su troškovi plaćeni trećim stranama dio ukupnih troškova kredita: potrošač u protivnom ne bi primio sve informacije potrebne za odabir neke od ponuda različitih vjerovnika.

74. Ipak, ne slažem se da je pravo na sniženje propisano člankom 25. Direktive 2014/17 zbog toga primjenjivo na troškove koji se ne odnose na usluge vjerovnika koje još nisu izvršene u trenutku prijevremene otplate.

75. Neki od tih troškova naknada su za pojedinačne usluge kojima se priprema budući ugovorni odnos (posredovanje). Drugi pridonose održavanju javnih troškova (porezi) ili plaćanju aktivnosti ili djelatnosti javne uprave, i to ne samo u interesu ugovornih strana, nego i društva u cjelini i pravnog prometa (upis hipoteke). Ponavljam da činjenica da te troškove treba uzeti u obzir kako bi se potrošača informiralo o ukupnoj „cijeni" kredita u smislu članka 4. točke 13. Direktive 2014/17, neovisno o tome uplaćuje li ih izravno krajnjem primatelju ili uz pomoć posrednika, ne znači da su oni dio troškova na koje će se primijeniti sniženje u slučaju prijevremene otplate.

76. Ne pronalazim nikakav objektivan razlog da se razmjerno sniženje troškova na temelju članka 25. stavka 1. Direktive 2014/17 mora primjenjivati na iznose koji nisu povezani s protučinidbama vjerovnika, koje on ne ostvaruje niti ih naplaćuje [64]. Kad ih na temelju zakona plaća dužnik, moje je uvjerenje još čvršće: primjena prava na sniženje na te stavke ukupnog troška kredita dovela bi do toga da javna uprava koje naplaćuje naknadu ili je odgovorna za upis, koja nije povezna s bilateralnim odnosom između vjerovnika i dužnika, mora te iznose razmjerno vratiti.

[60] Vidjeti članak 25. stavak 3.

[61] To bi bio slučaj da mu se sniženjem, čak i razmjerno, moraju nadoknaditi plaćeni troškovi čiji bi iznos bio isti za bilo koji ugovor o kreditu.

[62] Mehanizam naknade na teret dužnika osmišljen je kao odgovor na negativne posljedice otplate za vjerovnika, čiji se pravni položaj mijenja. Vidjeti bilješku 55.

[63] Druga je stvar to što se ugovori sklopljeni s trećim stranama, koji su dodatni u odnosu na ugovor o zajmu i koji se moraju izvršiti u istom razdoblju kao i on, prijevremeno raskidaju kad i ugovor o zajmu i to što potrošač ima pravo na sniženje iznosa koji je preostalo platiti. Direktivom 2014/17 ništa se ne propisuje u tom pogledu.

[64] Smatram da je kriterij koji se odnosi na to u čijem je interesu pružanje usluge treće strane, koji je predložen na raspravi, neprimjeren (objema je stranama sklapanje ugovora u interesu) i iznimno nestabilan.

D. Primjena presude Lexitor na ovaj predmet

1. Troškovi u korist vjerovnika

77. Smatram da presuda Lexitor ne mijenja stajalište koje sam iznio. Smatram da je Sud svoju odluku temeljio na razmatranjima koja su više pragmatičke prirode i koja se odražavaju u argumentima koje je iznio u točkama 31. do 33. presude. Njima valja pridodati i argument koji se odnosi na mogući „nepovoljniji položaj" vjerovnika, čiji se interesi uzimaju u obzir u odredbi o naknadi vjerovniku [65].

78. Ti argumenti možda su imali smisla u slučaju koji se tad analizirao i, u najboljem slučaju, mogli bi se poopćiti u pogledu svih potrošačkih kredita. Prema mojem mišljenju, to nije moguće u pogledu kredita koji se odnose na nekretnine.

79. Kao prvo, kad je riječ o tome koliko je lako ili teško primjeniti sniženje, podsjećam na to da se u ESIS-u (koji je obvezno primjenjivati i koji ne smiju mijenjati ni države članice ni vjerovnici) pojedinačno navode informacije o kreditu koji se odnosi na nekretnine koje potrošač mora dobiti u predugovornoj fazi. Konkretno, u njemu se troškovi razdvajaju ovisno o tome jesu li periodični: tako se potrošaču ili sudu olakšava da utvrde one troškove koji se snižavaju [66].

80. Kao drugo, postoji znatna razlika između direktiva 2008/48 i 2014/17 u pogledu prava vjerovnika na naknadu za troškove koji su izravno povezani s prijevremenom otplatom: prvonavedenom direktivom to se pravo utvrđuje u samoj direktivi, dok u drugoj, koja se primjenjuje na ovaj spor, to nije slučaj.

81. Ta ključna razlika između direktiva 2008/48 i 2014/17 ipak ne onemogućuje da se uoči konceptualni odnos između „sniženja" u korist potrošača i „naknade" u korist vjerovnika [67].

82. Nepostojanje ujednačenog uređenja prava na naknadu u Direktivi 2014/17 vjerojatno odražava poteškoće za donošenje zajedničkih pravila i u konačnici proizlazi iz mnoštva mehanizama hipotekarnog financiranja i čitavog niza proizvoda [68], što je odraz posebnosti financijskih tržišta ugovaranja hipotekarnog kredita u državama članicama.

83. Manevarski prostor koji se ostavlja državama članicama da donesu odluku o uvođenju naknade u kreditima koji se odnose na nekretnine može imati posljedice na provedbu nekih od njih [69], čime se uklanja čimbenik ravnoteže koji je u presudi Lexitor naveo Sud da presudi na način na koji je to učinio. Stoga se ta presuda, ponavljam, ne može jednostavno primijeniti na navedene kredite.

[65] Točka 34. presude Lexitor

[66] Standardne informacije predviđaju se i Direktivom 2008/48; međutim, nisu jednako podrobne u pogledu prirode troškova.

[67] Vidjeti bilješku 53.

[68] Vidjeti uvodnu izjavu 66. Direktive 2014/17.

[69] U skladu s tablicom br. 163 iz Priloga I. studiji *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, Risk & Policy Analysts (RPA), 2021., u listopadu 2020. 20 država članica donijelo je odredbe za potrebe naknade vjerovniku u slučaju prijevremene otplate, četiri države članice to nisu učinile, a za preostale tri nije bilo dostupnih informacija. U skladu s intervencijama njezinih predstavnika na raspravi, Italija ne predviđa pravo na naknadu, za razliku od Njemačke i Austrije (u potonjoj zemlji ona je strogo ograničena).

2. Troškovi koje treba platiti trećim stranama

84. Prihvaćanje teze iz presude Lexitor ne bi neizbježno trebalo dovesti do toga da sniženje povezano s prijevremenom otplatom obuhvati troškove kredita koji se odnose na nekretnine čiji je cilj naknada trećoj strani.

85. Osim činjenice da se, kao što sam to već naveo, presuda Lexitor ne odnosi na te troškove, u kreditima osiguranim hipotekarnim jamstvom te iznose ne prima niti određuje njihovu visinu vjerovnik (u ovom slučaju banka): niti od njih ima koristi niti njima raspolaže.

86. Stoga ne vidim zašto bi se s iznosima isplaćenima trećim stranama postupalo na isti način kao s iznosima analiziranima u presudi Lexitor.

87. Iako nisu odlučujući element, smatram da moje mišljenje potvrđuju zakonodavne radnje koje su u tijeku radi revizije Direktive 2008/48. Komisija u svojem prijedlogu [70], kao i Vijeće u svojoj Općim smjernicama [71], navode da sniženje utječe na kamate i troškove koje vjerovnik nalaže potrošaču. Smatram da je taj prijedlog primjenjiv i na hipotekarni kredit.

88. Točno je da može nastati situacija poput one koju opisuje VKI: vjerovnik, kako bi potrošaču iznio zanimljiviju ponudu, sastavlja ugovor tako da naizgled on preuzima plaćanje troškova trećim stranama, ali ih kasnije, u okviru manevarskog prostora kojim raspolaže prilikom obračuna, prikriveno prenosi na dužnika [72].

89. Međutim, ni presuda Lexitor ne može zaustaviti tu praksu, koja je prijevarna ne samo sa stajališta svakog pojedinog potrošača, nego i sa stajališta nenarušenog tržišnog natjecanja. Sniženje koje se, u skladu s presudom Lexitor, primjenjuje na sve troškove plaćene vjerovniku primjenjuje se razmjerno, ovisno o trajanju ugovora koje je preostalo u trenutku otplate. Drugim riječima, samo na temelju rješenja Lexitor potrošač nikad neće u cijelosti nadoknaditi iznos koji je vjerovnik u teoriji preuzeo na sebe i naposljetku prenio na njega.

90. Smatram da te zlouporabe treba spriječiti na način koji se zagovara člankom 41. Direktive 2014/17: države članice moraju osigurati da se zaštita zajamčena potrošačima ne može izbjeći „kao rezultat načina formuliranja ugovora”.

3. Sažetak

91. Ukratko, kad bi se smatralo da je presuda Lexitor primjenjiva na kredite koji se odnose na nekretnine, članku 25. stavku 1. Direktive 2014/17 protivilo bi se nacionalno pravilo kojim se ograničava razmjerno sniženje povezano s prijevremenom otplatom kredita na troškove koji ovise o trajanju ugovora. Međutim, čak i u tom slučaju (da se rješenje Lexitor primijeni na hipotekarne kredite), sniženje bi utjecalo samo na troškove koji služe za naknadu vjerovniku, odnosno troškove koji nisu oni plaćeni trećim stranama.

[70] Prijedlog direktive Europskog parlamenta i Vijeća o potrošačkim kreditima, COM (2021) 347 *final*, članak 29. stavak 1.: „Pri izračunu tog sniženja moraju se uzeti u obzir svi troškovi koje je vjerovnik nametnuo potrošaču.”

[71] Bilješka Odbora stalnih predstavnika Vijeću od 7. lipnja 2022., dokument 9433/1/22, Rev 1, t. 13. podtočka (c): „delegacije smatraju da je važno razjasniti da se sniženje ukupnih troškova kredita u slučaju prijevremene otplate odnosi na troškove koje nalaže vjerovnik, *a ne na poreze ili naknade dugovane trećim stranama*” (moje isticanje).

[72] Točka 4.4. njegovih pisanih očitovanja. Ta je prijevara u teoriji također moguća ako se troškovi trećih strana stavljaju na teret vjerovniku zbog zakonske odredbe.

E. Vremensko ograničenje učinaka presude

92. Ako Sud prihvati tezu koju predlažem, ne bi bilo potrebno prihvatiti zahtjev talijanske vlade u pogledu mogućeg vremenskog ograničenja učinaka presude. Uostalom, smatram da takvo ograničenje nije dopušteno jer nije dokazano da su ispunjeni uvjeti (osobito ozbiljne ekonomske posljedice) koje se u tom pogledu zahtijevaju u sudskoj praksi Suda [73].

V. Zaključak

93. S obzirom na prethodno navedeno, predlažem da se Oberster Gerichtshofu (Vrhovni sud, Austrija) odgovori na sljedeći način:

Najprije:

„Članak 25. stavak 1. Direktive 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 treba tumačiti na način da, u slučaju da dužnik izvrši pravo na djelomičnu ili potpunu otplatu iznosa kredita prije isteka ugovorenog razdoblja, razmjerno sniženje obuhvaća samo dugovane kamate i troškove koji ovise o trajanju ugovora.”

Podredno:

„Članak 25. stavak 1. Direktive 2014/17 treba tumačiti na način da mu se protivi nacionalni propis na temelju kojeg, u slučaju da dužnik izvrši pravo na djelomičnu ili potpunu otplatu iznosa kredita prije isteka ugovorenog razdoblja, sniženje kamata i ukupnih troškova kredita utječe samo na troškove koji ovise o trajanju ugovora. Međutim, ne protivi mu se nacionalni propis kojim se navedeno sniženje ograničava na troškove koji se, neovisno o trajanju ugovora, nadoknađuju vjerovniku, pri čemu se isključuju troškovi koji se duguju trećim stranama”.

[73] Vidjeti presude od 16. rujna 2020., Romenergo i Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, t. 49.); od 6. listopada 2020., La Quadrature du Net i dr. (C-511/18, C-512/18 i C-520/18, EU:C:2020:791, t. 216.) i od 22. lipnja 2021., Latvijas Republikas Saeima (Kazneni bodovi) (C-439/19, EU:C:2021:504, t. 132.).