Сборник съдебна практика

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ГЕНЕРАЛНИЯ АДВОКАТ
M. CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
представено на 29 септември 2022 година [1]

Дело C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
срещу
Verein für Konsumenteninformation

(Преюдициално запитване, отправено от Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия)

„Преюдициално запитване — Защита на потребителите — Договори за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители — Предсрочно погасяване на сумата по кредита — Намаляване на общите разходи по кредита — Пропорционално намаляване на разходите — Намаляване на независещите от срока на договора разходи — Разходи, дължими на трети лица“

1. Правото на потребителя, получател на кредит, да го погаси предсрочно (при намаляване на лихвите и разходите за оставащата част от срока на договора) се признава от години в правото на Съюза [2].

2. Това признаване се отнася както до потребителските кредити като цяло (Директива 2008/48/ЕО) [3], така и конкретно до предоставените кредити на потребители за жилищни недвижими имоти (Директива 2014/17/ЕС) [4].

3. Съдът се е произнесъл относно правните последици от предсрочното погасяване на потребителски кредит в решение от 11 септември 2019 г. [5] в отговор на преюдициално запитване за тълкуване на член 16, параграф 1 от Директива 2008/48 [6].

1 Език на оригиналния текст: испански.

2 Първоначално е уредено от член 8 от Директива 87/102/ЕИО на Съвета от 22 декември 1986 година за сближаване на законовите, подзаконовите и административните разпоредби на държавите членки относно потребителския кредит (ОВ L 42, 1987 г., стр. 48; Специално издание на български език, 2007 г., глава 15, том 1, стр. 252).

3 Директива на Европейския парламент и на Съвета от 23 април 2008 година относно договорите за потребителски кредити и за отмяна на Директива 87/102/ЕИО на Съвета (ОВ L 133, 2008 г., стр. 66).

4 Директива на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 година относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) № 1093/2010 (ОВ L 60, 2014 г., стр. 34).

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702, наричано по-нататък „решението Lexitor“ или „разрешението Lexitor“).

6 В посоченото запитване спорът се отнася до комисиона, която банките кредитори събират от потребителите. Съдът приема, че съгласно член 16, параграф 1 от Директива 2008/48 „правото на потребителя на намаляване на общите разходи по кредита в случай на предсрочното му погасяване включва всички разходи, възложени на потребителя“.

4. По настоящото дело се иска тълкуване на член 25, параграф 1 от Директива 2014/17 във връзка с предварително формулирана клауза (типова клауза), която банкова институция включва в договорите си за ипотечен кредит. Запитващата юрисдикция пита по-конкретно дали трябва да се следват насоките, установени с решение Lexitor.

I. Правна уредба

A. Правото на Европейския съюз

1. Директива 2008/48

5. Член 3, буква ж) гласи:

„За целите на настоящата директива се прилагат следните определения:

ж) „общи разходи по кредита за потребителя“ означава всички разходи, включително лихва, комисиони, такси и всякакви други видове разходи, които потребителят следва да заплати във връзка с договора за кредит и които са известни на кредитора, с изключение на нотариалните разходи; разходите за допълнителни услуги, свързани с договора за кредит, по-специално застрахователни премии, също се включват, ако в допълнение към това сключването на договор за услугата е задължително условие за получаване на кредита или получаването му при предлаганите условия“.

6. Съгласно член 16, параграф 1:

„Потребителят има право по всяко време да погаси изцяло или частично своите задължения по договора за кредит. В такива случаи той има право на намаляване на общите разходи по кредита, като това намаляване се отнася до лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора“.

2. Директива 2014/17

7. Релевантни в настоящия случай са по-конкретно съображения 19, 50 и 66.

8. Съгласно определението в член 4 за целите на тази директива:

„[…]

13) „общи разходи по кредита за потребителя“ означава общите разходи по кредита за потребителя съгласно определението по член 3, буква ж) от Директива 2008/48/ЕО, включително разходите за оценка на имота, когато такава оценка е необходима за получаването на кредита, но без да се включват таксите за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот. От тях се изключват разходите, дължими от потребителя за неспазване на определените в договора за кредит задължения;

[…]

15) „годишен процент на разходите (ГПР)“ означава сбора на всички разходи по кредита за потребителя, изразен като годишен процент от общия размер на кредита, където е приложимо, включително разходите по член 17, параграф 2, и на годишна база се равнява на настоящата стойност на всички бъдещи или съществуващи задължения (усвоени суми, погасителни вноски и разходи), договорени между кредитора и потребителя;

[…]“.

9. Член 25 предвижда:

„1. Държавите членки гарантират, че потребителят има право да погаси изцяло или частично задълженията си по даден договор за кредит преди изтичането на срока на този договор. В такива случаи потребителят има право на намаляване на общите разходи по кредита за потребителя, като това намаление включва лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора.

2. Държавите членки могат да предвидят упражняването на правото по параграф 1 да се обвързва с определени условия. Тези условия могат да включват времеви ограничения за упражняването на правото, различно третиране в зависимост от вида на лихвения процент или в зависимост от момента на упражняване на правото, или ограничения по отношение на обстоятелствата, при които може да се упражнява правото.

3. Държавите членки могат да предвидят, че кредиторът има право на справедливо и обективно обезщетение, когато това е обосновано, за евентуални разходи, които са пряко свързани с предсрочното погасяване, но не могат да налагат санкции на потребителя. В този смисъл обезщетението не надвишава финансовата загуба за кредитора. При спазване на тези условия държавите членки могат да предвидят обезщетението да не надвишава определено равнище или да бъде разрешено само за определен период от време.

[…]

5. Когато предсрочното погасяване се извършва по време на срока, за който лихвеният процент по кредита е фиксиран, държавите членки могат да предвидят, че упражняването на правото, посочено в параграф 1, е обвързано със съществуването на законен интерес от страна на потребителя“.

Б. Националното право

10. Член 20 от Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (Закон за ипотечните кредити и кредити за недвижими имоти)[7], озаглавен „Предсрочно погасяване“, в действащата му редакция до 31 декември 2020 г., предвижда следното:

„1. Кредитополучателят има право по всяко време да погаси частично или изцяло сумата по кредита преди изтичането на уговорения срок. Предсрочното погасяване на цялата сума по кредита заедно с лихвите се счита за разваляне на договора за кредит. Дължимите от кредитополучателя лихви се намаляват в случай на предсрочно погасяване на кредита

[7] От 26 ноември 2015 г. (BGBl. I бр. 135/2015). Текстът е изменен с Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (Федерален закон за изменение на закона за потребителските кредити и на закона за ипотечните кредити и кредити за недвижими имоти) от 5 януари 2021 г. (BGBl. I бр. 1/2021).

съответно на намаления по този начин непогасен дълг и евентуално на намаления по този начин срок на договора; зависещите от срока на договора разходи се намаляват пропорционално“.

II. Фактите, спорът и преюдициалният въпрос

11. В договорите си за ипотечен кредит за потребители UniCredit Bank Austria AG (наричана по-нататък „UniCredit“) използва формуляри, уреждащи правото на предсрочно погасяване на кредита при намаляване на дължимите лихви и зависещите от срока на договора разходи.

12. Договорите съдържат следната типова клауза: „Пояснява се, че независещите от срока на договора такси за обработка не се възстановяват, включително не и частично“.

13. Verein für Konsumenteninformation (наричано по-нататък „VKI“) е сдружение за защита на интересите на потребителите, което сезира Handelsgericht Wien (Търговски съд Виена, Австрия) с иск срещу UniCredit за преустановяване на използването на тази клауза.

14. Първоинстанционният съд отхвърля иска. Oberlandesgericht Wien (Върховен областен съд Виена, Австрия) обаче уважава подадената от VKI въззивна жалба и посочените в иска претенции.

15. Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия) следва да се произнесе по подадена от UniCredit срещу въззивното съдебно решение жалба, с която се иска потвърждаване на първоинстанционното решение. Преди да се произнесе, той отправя до Съда следния преюдициален въпрос:

„Следва ли член 25, параграф 1 от Директива 2014/17/ЕС […] да се тълкува в смисъл, че не допуска национална правна уредба, според която при упражняване на правото на кредитополучателя да погаси изцяло или отчасти размера на кредита преди изтичането на уговорения срок, дължимите от кредитополучателя лихви и зависещите от срока на договора разходи се намаляват пропорционално, докато за несвързаните със срока на договора разходи няма съответна уредба?“.

III. Производството пред Съда

16. Актът за преюдициално запитване постъпва в Съда на 9 септември 2021 г.

17. Писмени становища представят VKI, UniCredit, италианското правителство и Европейската комисия.

18. На 7 юли 2022 г. се провежда съдебно заседание с участието на VKI, UniCredit, германското правителство, италианското правителство и Комисията.

IV. Анализ

A. Предварителни бележки

19. Първата директива за потребителските кредити е от 1987 г. От нейния обхват са били изключени договорите за кредит, предназначени за придобиване или запазване на права на собственост върху земя или върху съществуваща или проектирана сграда и за обновяване или подобряване на сграда. Само някои от нейните разпоредби са се прилагали за договорите за кредит, гарантирани чрез ипотека на недвижимо имущество, които по изключение не са били все още изключени от посочената норма.

20. Почти тридесет години по-късно Директива 2014/17 въвежда (отчасти) обща правна уредба на договорите за обезпечени с ипотека или по друг сходен начин потребителски кредити за жилищни недвижими имоти.

21. Отделната правна уредба на последните договори обикновено се обяснява с разликите между пазарите на потребителските кредити и пазарите на кредитите за придобиване или ремонт на жилища. Също така се подчертават съществуващите разлики между техниките за всяка категория кредит и обичайните обезпечения при двата вида кредити.

22. Въпреки тези различия съществуват редица разпоредби на Директива 2014/17, които законодателят е съставил въз основа на Директива 2008/48. В някои случаи той само включва в първата препратка към последната или въвежда нюанси и разяснения[8].

23. Общ за двете директиви аспект, който вече е фигурирал в Директива 87/102, е правото на потребителя на предсрочно погасяване на кредита. В трите инструмента това право е свързано с правото на намаляване на общите разходи по кредита, което:

– следва да е равностойно съгласно Директива 87/102 (член 8),

– следва да се отнася до „лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора“ (член 16, параграф 1 от Директива 2008/48),

– следва да включва „лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора“ (член 25, параграф 1 от Директива 2014/17).

24. Съдът се е произнесъл относно понятието „общи разходи по кредита за потребителя“ в областта на потребителските кредити[9]. В решение Lexitor той тълкува, както посочих по-горе, намаляването на тези разходи поради предсрочното погасяване на задълженията по договора за кредит, предвидено в член 16, параграф 1 от Директива 2008/48.

[8] Така е при определението за „общи разходи по кредита за потребителя“ в член 4, точка 13, както и при член 25, параграф 1.

[9] По-специално в решения от 26 февруари 2015 г., Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), от 3 септември 2020 г., Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 и C-252/19, EU:C:2020:631) и от 16 юли 2020 г., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. За да се отговори на отправения понастоящем от запитващата юрисдикция преюдициален въпрос, е необходимо най-напред да се разгледат понятията „общи разходи по кредита“ [10] и „намаляване на общите разходи“ [11] по член 25, параграф 1 от Директива 2014/17.

26. Преди да извърша този анализ, ще изложа две съображения относно значението на Директива 2008/48 в настоящия случай:

– на първо място, тълкуването на Директива 2008/48 е (или може да е) съществен елемент за тълкуването на Директива 2014/17 особено там, където в последната са възпроизведени използвани в първата понятия [12]. Това обаче е само *един* елемент, който трябва да се съгласува с обичайните тълкувателни критерии при прилагането им към понятията и разпоредбите, уреждащи кредитите за недвижими имоти [13],

– на второ място, в настоящия случай спорът възниква по повод на използвана от UniCredit договорна клауза и се отнася по-специално до платените на трети лица суми [14]. Обратно, по дело Lexitor не се спори относно разноски, различни от тези на кредитора, нито се споменават друг вид разходи [15]. За целите на настоящото запитване може с основание да се твърди, че стойността на посоченото решение е ограничена.

Б. Общи разходи по кредита по смисъла на член 25, параграф 1 от Директива 2014/17

27. Доколкото упражняването на правото на предсрочно погасяване предполага съответно намаляване на общите разходи по кредита за потребителя, следва да се установи кои елементи (освен лихвите) попадат в последното понятие.

1. Езиково тълкуване

28. Изразът „общи разходи по кредита за потребителя“ е определен в член 4, точка 13 от Директива 2014/17 чрез препращане към Директива 2008/48 с някои уточнения, които не променят принципната идентичност [16].

[10] С оглед на становището, което ще изложа относно прилагането на решение Lexitor по отношение на разходите, които се плащат на трети лица, всъщност не би било необходимо да анализирам кои от всички тези разходи попадат в категорията „общи разходи по кредита“. Въпреки това ще извърша този анализ, в случай че Съдът е на различно мнение и той бъде от полза.

[11] В Директива 2014/17, изглежда, термините „разходи“ и „разноски“ се използват като взаимозаменяеми. От текстовете, които успях да проверя, само в текста на член 25, параграф 1 на френски език се посочва намаляването на „frais dus“ (дължимите разходи) като спадащи към „coût [total du crédit pour le consommateur]“; обратно, в текстовете на немски, испански, английски, италиански и португалски език са използвани съответно „Kosten“, „costes“, „costs“, „costi“ и „custos“.

[12] В този смисъл съображение 19 от Директива 2014/17.

[13] Това следва от съображение 22 от Директива 2014/17.

[14] Запитващата юрисдикция посочва по-специално разходите за оценка на имота, за заверка на подписи за вписването на ипотеката в имотния регистър, за заявлението за запазване на ред на ипотеката и за вписването на ипотеката в имотния регистър.

[15] Нито в заключението на генералния адвокат Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Става въпрос за уточнения, които са ирелевантни за договорите за потребителски кредити, тъй като се отнасят до елементи, които по дефиниция не са налице при тях.

29. Буквално *общите* разходи по ипотечен кредит включват *всички* разходи, пряко свързани с този кредит (освен ако не са изключени от законодателя), които отговарят на две условия: задължителни са за потребителя и са известни (или трябва да са известни) на кредитора [17].

30. Като типични примери за тези разходи в разпоредбата се посочват „лихва, комисиони, такси“, както и „разходите за допълнителни услуги, свързани с договора за кредит, по-специално застрахователни премии […], ако в допълнение към това сключването на договор за услугата е задължително условие за получаване на кредита или получаването му при предлаганите условия“. Възнагражденията за кредитните посредници и разходите за оценка на имота за целите на ипотеката [18] също могат да се включат в тази категория.

31. От това изброяване следва, че задължителният характер на разходите не произтича непременно от едностранно налагане от страна на кредитора с цел да увеличи собствената си печалба: общите разходи по кредита могат да включват възнаграждения на образувания или субекти, които не са страни по договора [19], на много различни основания.

32. Следователно при буквален прочит в настоящия случай общите разходи по кредита включват сумите за допълнителни услуги, отговарящи на същите условия, а именно да са задължителни за потребителя и да са известни на кредитора [20].

33. Като примери за този вид разходи се споменават премиите за застраховка живот и срещу пожар [21]; разходите за оценка на имота, върху който ще бъде учредена ипотеката [22]; разходите по откриване и поддържане на сметка; разходите по използването на платежно средство за плащанията, свързани както с погасяването, така и с усвояването на кредита по тази сметка, и други разходи, свързани с плащания [23].

34. Въпреки че теоретично могат да бъдат включени в понятието „общи разходи по кредита за потребителя“, по изрично решение на законодателя при изчисляването им не се вземат предвид:

– нотариалните разходи, които са изключени съгласно член 3, буква ж) от Директива 2008/48 [24],

[17] Член 3, буква ж) от Директива 2008/48. Вж. също съображение 50 от Директива 2014/17, в което са уточнени и параметрите за оценка на информираността на кредитора.

[18] Член 4, точка 13 и съображение 50 от Директива 2014/17.

[19] Това се припомня в решение от 26 февруари 2015 г., Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, т. 48), във връзка с Директива 2008/48. Понятието „общи разходи по кредита за потребителя“ „е определено особено разширително, така че общата сума на всички разходи или разноски, които са в тежест на потребителя и са свързани с *плащания, извършвани от последния както на кредитополучателя, така и на трети лица*, да бъде ясно посочвана в договорите за потребителски кредит“. Курсивът е мой.

[20] В този контекст допълнителна услуга може да се определи като задължителна, когато получаването на самия кредит или при определени предимства зависи от ползването на тази услуга. Член 3, буква ж) от Директива 2008/48 и съображение 50 от Директива 2014/17.

[21] Съображение 50 от Директива 2014/17.

[22] Когато тази оценка е необходима за получаването на кредита, както се припомня в член 4, точка 13 от Директива 2014/17.

[23] Съображение 50 от Директива 2014/17 и член 17, параграф 2 от Директива 2014/17 относно изчисляването на ГПР. Еквивалентна разпоредба се съдържа в член 19, параграф 2 от Директива 2008/48. И в двата случая упоменаването изглежда няма друга цел, различна от целта за поясняване или потвърждаване. В подготвителните работи по приемането на директивите не намирам основания, нито съществуват доводи (освен свързания със систематичното място), за да се приеме, че тези елементи са част от общите разходи по кредита *само* за целите на изчисляването на ГПР.

[24] В този смисъл съображение 50 от Директива 2014/17. Изключването е изрично, макар да е спорно в областта на ипотечните кредити, където за разлика от потребителските кредити участието на нотариус за учредяването на обезпечението или неговото вписване обикновено не е факултативно. Вж. опит за обяснение по този въпрос в бележка под линия 40.

– „таксите за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот“ [25], които са изключени съгласно 4, точка 13 от Директива 2014/17,

– разходите, дължими от потребителя за неспазване на определените в договора за кредит задължения [26].

35. Въз основа на прилагането на тази типология на елементите, които съответстват на (или са изключени от) понятието „общи разходи по кредита за потребителя“, към посочените от запитващата юрисдикция считам, че това понятие по смисъла на член 25, параграф 1 от Директива 2014/17:

– обхваща *разходите за оценка* на имота, когато е необходима за предоставянето на кредита и те са известни на кредитора, както и разходите за заявлението за *запазване на ред на ипотеката* и за *вписването на ипотеката* в регистъра [27], които обикновено са необходими за учредяването на обезпечението и гарантирането на неговата функция,

– не обхваща разходите за *нотариално удостоверяване на подписите* (нотариални разходи) за вписването на ипотеката в регистъра.

2. Тълкуване с оглед на историята на създаване на разпоредбата

36. Анализът на развитието на понятието „общи разходи по кредита за потребителя“ в подготвителните работи за приемането на Директива 2014/17 [28] потвърждава, че от посочените от запитващата юрисдикция елементи се споменават „таксите за вписване на ипотеката“.

37. Предложението на Комисията във връзка с (бъдещата) директива относно кредитите за недвижими имоти съдържа в тази област обикновена препратка към Директива 2008/48 [29].

[25] Не трябва да се бъркат с таксите за вписване на ипотеката. Понятието „такса“ има много широк смисъл в този контекст.

[26] Член 4, точка 13 от Директива 2014/17. В Директива 2008/48 тези разходи са изключени от общите разходи по кредита за целите на изчисляването на ГПР съгласно член 19, параграф 2.

[27] Европейският стандартизиран информационен формуляр (наричан по-нататък „ЕСИФ“), съдържащ се в част А от приложение II към Директива 2014/17, и указанията за попълването му, включени в част Б от същото приложение, са в подкрепа на това становище.

[28] Първото определение се среща в Директива 87/102; първоначалният текст е изменен впоследствие при усилията за уеднаквяване на изчисляването на годишния процент на разходите по кредита. Документите от преговорите за приемане на Директива 2008/48 показват колебанията относно включването в разходите или изключването им от тях на платимите на трети лица разноски, по-специално нотариалните такси и разходи. В окончателния текст таксите са включени като компромисно решение, но липсва информация относно причината за изключването на нотариалните разходи. Вж. точка 3.2 от Съобщение на Комисията до Европейския парламент в съответствие с втората алинея от член 251, параграф 2 от Договора за създаване на ЕО относно общата позиция, приета от Съвета с оглед приемането на Директива на Европейския парламент и на Съвета относно договори за потребителски кредити, COM(2007) 0546 final.

[29] Предложение за директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти, COM(2011) 142 final, член 3, буква к). В съображение 23 от предложението са обединени елементи от съображение 20 и член 3, буква ж) от Директива 2008/48.

38. Решението се обяснява с претеглянето на предимствата и недостатъците на разгледаните варианти за изчисляване на ГПР [30]. Взето е предвид и обстоятелството, че паралелен на вече съществуващия текст (текста на Директива 2008/48) би улеснил потребителите при разбирането и съпоставянето на кредитите [31].

39. Понятието е доуточнено впоследствие чрез прибавяне или изваждане на елементи, но без да се губи връзката с член 3 от Директива 2008/48.

40. В този контекст ми се струва релевантно, че в първия доклад на Парламента относно предложението за директива в областта на договорите за кредити за недвижими имоти са изключени изрично „таксите за вписване на ипотеката или друго сравнимо обезпечение“ [32].

41. Едно от приетите изменения обаче гласи: „От общите разходи по кредита за потребителя следва да се изключват разходите, които потребителят заплаща във връзка с покупката на недвижимия имот или земята, *като свързаните данъци и нотариални разходи или разходите за регистрация на земята*“ [33] (курсивът е мой).

42. Не се установява включването в общите разходи по кредита на „таксите за вписване на ипотеката“ или изключването на свързаните с покупката на недвижимия имот разходи да е обсъждано в друг момент [34].

3. Систематично и телеологическо тълкуване

43. Понятието „общи разходи по кредита за потребителя“ в Директива 2014/17, както и в Директива 2008/48, е функционално. То служи преди всичко за формирането на две понятия:

– понятието „обща сума, дължима от потребителя“, което съответства на същото понятие съгласно определението по член 3, буква з) от Директива 2008/48 [35],

[30] Работен документ, придружаващ предложението за директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти, SEC(2011) 356 final, том II, стр. 130 и сл.

[31] Пак там, стр. 134. Някои държави членки са разширили или са планирали да разширят обхвата на правилата относно потребителските кредити, така че да се прилагат и към ипотечните кредити: вж. Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report, ноември 2009 г., стр. 29 и сл.

[32] Първи доклад относно предложението за директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти (COM(2011)0142 — C7-0085/2011 — 2011/0062(COD), документ PE469.842v04-00, изменение 48.

[33] Изменения, приети от Европейския парламент, към предложението за директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти (COM(2011)0142 — C7-0085/2011 — 2011/0062(COD), документ P7_TA(2013)0341 от 13 септември 2013 г.: вж. съображение 50 и член 4, точка 13. Не става ясно защо това изключване се споменава изрично, което според мен се обяснява с липсата на пряка връзка между посочените разходи и самия кредит. Може би е уместно да се припомни статуквото относно факторите, които преди приемането на единното правило са се вземали предвид за изчисляването на ГПР (или сходно понятие) в законодателствата на държавите членки. Към тях са спадали, макар и в малка част от държавите, нотариалните разходи и таксите за прехвърляне на собствеността: вж. таблица 39 от Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report, ноември 2009 г.

[34] Различни документи на Съвета съдържат изключването на разходите, свързани с покупката на недвижимия имот, като таксите за вписване на недвижимия имот, свързаните с покупката данъци и нотариалните разходи: вж. съображение 23 от компромисното предложение на председателството на Съвета, бележка на Генералния секретариат до делегациите от 3 ноември 2011 г., документ 16325/11, и съображение 34 от общия подход на Съвета относно предложение за директива на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни имоти (директива за ипотечните кредити — ДИК), бележка на Генералния секретариат до делегациите от 30 май 2012 г., документ 10587/12.

[35] Понятията „общ размер на кредита“ и „обща сума, дължима от потребителя“ в Директива 2014/17 включват автоматично понятията в Директива 2008/48 чрез препратка в член 4, съответно точки 12 и 14 от Директива 2014/17. Относно връзката между тези понятия вж. решения от 21 април 2016 г., Radlinger и Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, т. 85 и 86), и от 16 юли 2020 г., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, т. 38 и 42).

– и понятието ГПР, което съответства на сбора на всички разходи по кредита за потребителя, изразен като годишен процент от общия размер на кредита [36].

44. Съдът свързва широкия смисъл на това понятие с целта за по-високо равнище на защита на потребителя и го тълкува в съответствие с него [37]. Защитата се изразява в предоставянето му на обща информация и преди всичко на преддоговорна информация, която да му позволява (в идеалния случай) да предпочете кредитен продукт, който да съответства на неговото лично положение и интереси. Това в крайна сметка е *основната* цел на понятието „общи разходи по кредита“.

45. Част от процеса на избор от страна на потребителя на най-подходящата за него формула е да му се даде възможност за сравняване на предложенията както в национален, така и в международен план. Неговата защита в Директива 2008/48 и Директива 2014/17 е включена в общата цел за създаване на вътрешен пазар на кредитите [38]. От съществено значение за това сравнение е ГПР, който дава информация за цената (общите разходи) на кредита посредством еднаква математическа формула в целия Съюз.

46. Съществува обаче известно напрежение между целта за предоставяне на най-добрата информация на потребителя и предоставянето ѝ по такъв начин, че той да може да сравни своевременно предложенията на кредиторите.

47. Интуитивно, колкото повече данни са включени в ГПР и колкото по-малко ресурси трябва да използва за установяването за своя сметка на други свързани с кредита разходи, по-конкретно извън правната среда, която обикновено се свежда до местната, толкова по-добро би било положението на потребителя.

48. С това се обяснява обстоятелството, че понятието „общи разходи по кредита за потребителя“ обхваща широк спектър от разходи, свързани с кредитната сделка. Достъпът до информация е по-лесен за кредитора, отколкото за потребителя, въпреки че и за него тази операция не е безплатна [39].

49. Същевременно включването при изчисляването на ГПР на компоненти, които поради националното им регламентиране са много различни, засяга сравнимостта на предложенията [40]. В крайна сметка то води до влошаване на трансграничната дейност на кредиторите и привличането на клиенти от други държави членки.

[36] Член 4, точка 15 от Директива 2014/17.

[37] Във връзка с Директива 2008/48 вж. решения от 26 март 2020 г., Mikrokasa и Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, т. 39 и цитираната съдебна практика), и от 16 юли 2020 г., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, т. 31).

[38] Тази цел е залегнала във всички текстове. Тя може да се установи ясно в съображения 1—9 от Директива 2008/48 и съображения 2 и 5—8 от Директива 2014/17.

[39] Една от причините за слабото трансгранично използване на договорите за ипотечни кредити от гледна точка на кредиторите са рисковете и предизвикателствата, свързани с прилагането на чуждестранно право по законоустановен начин, което намалява рентабилността на трансграничните сделки: вж. раздел 2.2. от Доклад на Комисията до Европейския парламент и Съвета относно прегледа на Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители, COM(2021) 229 final.

[40] Всъщност е възможно изключването на нотариалните разходи от общите разходи по кредита за потребителя да се обяснява с обстоятелството, че те могат да засегнат неблагоприятно сравнимостта на продуктите. Разликите в нотариалните такси могат да са значителни: не само между държавите членки, но и в рамките на самата държава, когато те могат да се договарят (изцяло или отчасти) между нотариуса и клиента. Комисията също посочва това обяснение като най-вероятното в отговор на зададен в съдебното заседание въпрос.

50. Според мен законодателят е избрал решение, чиято цел е съвместяването на различните стремежи чрез комбинирането на няколко елемента:

– широко понятие на общите разходи по кредита за потребителя, но сведено до разходите, свързани със самия договор за кредит, без да се включват разходите по финансираната с него сделка,

– задължението на кредитора да включи в това понятие подлежащите на вземане предвид разходи, които са му известни или трябва да са му известни при полагане на стандартна степен на професионално усърдие,

– задължението за предоставяне на потребителя на персонализирана преддоговорна информация посредством ЕСИФ, съдържащ се в приложение II към Директива 2014/17,

– изброяването в ЕСИФ на разходите, които потребителят заплаща и би трябвало да са включени в ГПР, но не са известни на насрещната страна, след израза „Следните разходи не са известни на кредитора, поради което не са включени в ГПР“ [41],

– добавянето в ЕСИФ на следното предупреждение: „Моля, уверете се, че сте запознати с всички други данъци и разходи, с които е обвързан Вашият кредит“ [42],

– налагането на задължение за включване в общата информация относно ипотечните кредити на указване на възможните разходи за потребителя, които не са включени в общите разходи по кредита [43].

51. Според мен по този начин средният потребител разполага с информацията, която му е необходима, за да вземе решение относно договора за кредит за недвижим имот, след като сравни продуктите въз основа на ГПР [44]. Освен това той ще знае, че могат да съществуват допълнителни разходи: които са включени в ГПР, но не са известни на кредитора или не са свързани с общите разходи по кредита, за които е предупреден.

4. Междинно заключение

52. С оглед на гореизложеното считам, че отговорът на запитващата юрисдикция относно посочените от нея елементи с цел да установи дали попадат в общите разходи по кредита за потребителя по смисъла на член 25, параграф 1 от Директива 2014/17, би могъл да е следният:

– това понятие включва разходите за оценка на имота, за заявлението за запазване на ред на ипотеката и за вписването на ипотеката в регистъра, когато са необходими за предоставянето на кредита (т.е. задължителни са за кредитополучателя) и при условие че са известни на кредитора,

41 Точка 4 от ЕСИФ „Лихвен процент и други разходи“.

42 Пак там.

43 Член 13, параграф 1, буква з) от Директива 2014/17.

44 Трябва да призная, както вече съм посочил по друг повод (заключение по дело DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322), че цялата тази правна конструкция всъщност почива на слаба фактическа основа. За голяма част от ипотекарните длъжници, с изключение на притежаващите солидни познания в областта на финансите, е изключително трудно да разберат използваните правни категории при предоставянето им на ипотечни кредити.

– не обхваща разходите за нотариално удостоверяване на подписите за целите на вписването на ипотеката в регистъра.

B. Намаляване, изисквано от член 25, параграф 1 от Директива 2014/17. Разходи, за които се прилага

53. Запитващата юрисдикция иска да се установи дали при упражняване на правото на кредитополучателя да погаси изцяло или отчасти сумата на кредита преди изтичането на уговорения срок се намаляват пропорционално само дължимите от кредитополучателя лихви и зависещите от срока на договора разходи, или и несвързаните със срока на договора разходи.

54. Длъжник, който погасява предсрочно кредита си, действително има право на намаляване на общите разходи по този кредит. Съгласно член 25, параграф 1 от Директива 2014/17 намаляването се отнася до „лихвата и разходите за оставащата част от срока на договора“ [45].

55. Доколкото в член 25, параграф 1 не се прави разграничение между различните категории разходи, може да изглежда, че намаляването се прилага към всяка сума, включена в общите разходи по кредита (с времевия аспект, който ще подчертая по-долу). Без да се засягат съображенията, които ще изложа по-долу [46], считам, че напротив, намаляването не се прилага без разграничение към всички и всяка от сумите, чийто сбор показва на потребителя общите разходи по кредита преди сключването на договора.

56. Директива 2014/17 оставя отворени (на разположение на държавите членки) някои аспекти от режима на предсрочното погасяване [47]. Самото съществуване на правото на погасяване преди уговорения срок на целия или част от дълга обаче не е предоставено на преценката на всеки национален законодател, което важи и за последиците от упражняването на това право (намаляването на общите разходи по кредита) [48].

57. Следователно определянето на елементите от разходите, които следва да бъдат намалени, не е предоставено на държавите членки. Ето защо тълкуването относно „същността“ на намаляването трябва да е еднакво като тълкуването на всяко друго автономно понятие на правото на Съюза.

[45] Както изтъкнах по-горе, тази формулировка следва тази в Директива 2008/48, която, от своя страна, заменя „равностойното приспадане“ в Директива 87/102.

[46] Относно прилагането на разрешението Lexitor към договорите за кредити за недвижими имоти.

[47] Държавите членки определят дали правото да произтича от законова разпоредба, или може да бъде договорно, както и някои условия за упражняването му.

[48] Вж. обаче възможността държавите членки да обвържат упражняването на това право със съществуването на законен интерес на потребителя в хипотезата, уредена в член 25, точка 5 от Директива 2014/17.

1. Езиково тълкуване

58. Както посочих по-горе, член 25, параграф 1 от Директива 2014/17 не уточнява елементите (които се включват в общите разходи по кредита), за които се прилага намаляването [49]. Текстът позволява да се направи сигурен извод, че това намаляване не се отнася до невключените в тези разходи елементи [50].

59. При всички случаи разпоредбата съдържа времево уточнение, което считам за важно: лихвите и разходите, които следва да се намалят в случай на предсрочно погасяване на кредита, са лихвите и разходите „за оставащата част от срока на договора“.

60. Връзката между елементите, които следва да се намалят, и оставащата част от срока на договора ми се струва показателна за това, че те се дължат за услуги или престации, които към момента на предсрочното погасяване все още не са извършени и повече няма да се реализират [51].

61. Тази логика се възприема без никакви затруднения по отношение на лихвите по кредита. Предсрочното погасяване на главницата (главното задължение) eo ipso води до неначисляване на повече лихви на това основание от този момент. Намаляването на лихвите, които не са дължими към момента на предсрочното погасяване, е безспорно и не виждам защо разпоредбата трябва да се разбира по различен начин по отношение на другите разходи.

62. Поради това текстът ми се струва ключов: в член 25 се посочват само разходите за периода („оставащата част от срока)“ след упражняване на правото на погасяване. Въпреки това, доколкото текстовете на повечето езици на член 25, параграф 1 от Директива 2014/17 са идентични с тези на член 16, параграф 1 от Директива 2008/48 и по отношение на последния, Съдът не е счел за убедителен изведения от текста довод [52], не изключвам възможността да счете за неубедително и моето тълкуване.

63. В случай че това е така, ще анализирам разпоредбата в нейния контекст и с оглед на целта, която преследва [53].

[49] Те не са уточнени и в съображение 66 от Директива 2014/17 относно правото на погасяване, намаляването на разходите и обезщетяването на кредитора.

[50] Така сборът от спадащите към общия размер на кредита елементи и общите разходи образуват общата сума, дължима от кредитополучателя: относно взаимното изключване на понятията общ размер и общи разходи по кредита вж. решенията, посочени в бележка под линия 35.

[51] Как или кога се извършва плащането, е без значение: дължимата сума за периодична услуга може да се плаща при всяко извършване на тази услуга или да се договори еднократно плащане в началото или в края на правоотношението, без това да засяга естеството на услугата. Ако възнаграждението е платено в началото на правоотношението, правото на намаляване се превръща в право на възстановяване на авансово платените суми.

[52] Решение Lexitor, точки 24 и 25.

[53] От прегледа на историята на създаването ѝ и нейното развитие, от първоначалната ѝ формулировка в член 8 от Директива 87/102 (където е „равностойно“) до сегашната, не става ясно естеството на разходите, които следва да се намалят. Дебатът е насочен върху правото на съществуване на погасяването и обезщетяването на кредитора. Отправната точка разкрива големи различия в решенията между държавите членки, както и в позициите на преговарящите как да се намери баланс между интересите на страните по договора и какво отражение би имало предсрочното погасяване върху кредитната дейност като цяло.

2. Систематично и телеологическо тълкуване

64. Признаването на правото на предсрочно погасяване в Директива 2014/17 се основава, както и цялата директива, на волята за насърчаване на създаването на вътрешен пазар на договорите за кредити за жилищни недвижими имоти.

65. В този контекст правото на предсрочно погасяване преследва конкретна цел, описана в съображение 66 от Директива 2014/17 чрез посочване на насърчаването на конкуренцията, свободното движение на гражданите и финансовата стабилност. Предимствата, които получава потребителят, се появяват едва на втори план и се изразяват в осигуряването му на възможност да смени продукта, като открие този, който най-добре отговаря на потребностите му във всеки един момент.

66. Законодателят е предвидил правото на предсрочно погасяване да се обвързва с условия [54]. Освен това го е нюансирал с евентуалното обезщетяване на кредитора, което при определени обстоятелства може да предполага сума, която да окаже възпиращ ефект върху потребителя [55].

67. От този правен режим следва, че целта на правото на предсрочно погасяване на кредита не е коригирането на асиметрията в неравнопоставено правоотношение, а по-скоро осигуряването на гъвкавост на дългосрочен договор чрез предоставяне на възможност на длъжника да плати задължението си преди изтичането на уговорения срок, без да е необходимо да посочва или доказва основанието за това [56].

68. В Директива 2014/17 не се посочва причината за съществуването на намаляването, предвидено в член 25, параграф 1 от нея, като следствие от правото на предсрочно погасяване. Този фактор, наред с липсата на обсъждане по време на подготвителните работи, дава основание да се приеме, че такава корекция се възприема като *естествена* последица от предсрочното погасяване, която води до премахване или намаляване (в случай на частично предсрочно погасяване) за другата страна на риска от неизпълнение на задълженията за плащане. Освен това, ако кредитополучателят трябва да плати и лихвите, които все още не са дължими, и останалите предстоящи разходи, би се стигнало до неоснователно обогатяване на кредитора, който съответно се освобождава (макар и по едностранно решение на другата страна) от насрещните си договорни задължения [57].

69. Обратно, не считам, че предвиденото в член 25, параграф 1 от Директива 2014/17 намаляване цели да се постави потребителят в положение, в което би бил, ако кредитът е предоставен първоначално за по-кратък срок или в по-малък размер [58]. Правото на

[54] Едно от тях е условието, предвидено в член 25, параграф 5 от Директива 2014/17, което в конкретен случай изисква „съществуването на законен интерес от страна на потребителя“.

[55] Обезщетението има за цел неутрализирането на претърпяната от кредитора загуба. В Директива 2014/17 това обезщетение не се ограничава непременно до размера на лихвата, която потребителят би платил през периода между предсрочното погасяване и уговорената дата на прекратяване на договора. Тъй като трябва да бъде информиран предварително за условията на погасяване, разумният потребител ще предпочете да не упражни правото на предсрочно погасяване, ако задължението му да обезщети кредитора е в такъв размер, че реално нищо не спестява.

[56] С посоченото по-горе изключение по член 25, параграф 5 от Директива 2014/17.

[57] Освен това теоретично кредиторът може отново да отпусне в кредит погасената главница с евентуално по-голяма печалба в сравнение с предишния кредит. Това представяне на реалното положение на нещата може би е прекалено опростено, за което свидетелства дебатът по този въпрос по отношение на Директива 2014/17, който посочих в бележка под линия 53.

[58] Т.е. с различни и евентуално по-ниски лихвен процент и комисиони. Данъците, чиято данъчна основа е предоставената сума, също биха били в друг размер.

предсрочно погасяване не превръща първоначалния договор за кредит в друг договор, *какъвто е могъл да бъде*, а предоставя възможността да бъде адаптиран към новонастъпилите обстоятелства [59].

70. Тези съображения затвърждават убеждението ми, което изложих в рамките на езиковото тълкуване на разпоредбата, че приложимото намаляване се свежда до сумите, които потребителят би следвало да плати за дължими при изпълнението на самия договор престации.

71. Не се съмнявам, че друго тълкуване би било по-благоприятно за потребителя. Но, подобно на обстоятелството, че не трябва да му се *налагат санкции* за предсрочно погасяване на задължението му [60], също така не мисля, че за защитата му, предвидена в Директива 2014/17, е необходимо правото на намаляване да стига дотам, че той да бъде *облагодетелстван* [61] за промяната, която налага на другата страна [62].

72. По същите причини моето убеждение се отнася до разходите, платени на трети лица за данъци, административни такси или професионални услуги като оценка на имота или посредничество [63].

73. Не отричам, че платените на трети лица разходи са част от общите разходи по кредита: в противен случай потребителят не би получил цялата информация, която му е необходима, за да направи избора си между предложенията на различните кредитори.

74. Обратно, не съм съгласен, че предвиденото в член 25 от Директива 2014/17 право на намаляване се прилага към разходи, които не са свързани с услуги на кредитора, подлежащи на изпълнение към момента на предсрочното погасяване.

75. Някои от тези разходи се плащат за еднократни услуги, с които се подготвя бъдещото договорно правоотношение (посредничество). Други допринасят за подпомагането на публичните разходи (данъци) или представляват възнаграждение за дейности или услуги на публичната администрация не само в интерес на страните, но и на цялото общество и правния оборот (вписване на ипотеката). Обстоятелството, че тези разходи следва да се вземат предвид с цел информирането на потребителя за общата „цена“ на кредита по смисъла на член 4, точка 13 от Директива 2014/17, независимо дали ги плаща на крайния получател директно, или чрез кредитора, не означава, повтарям, че те са част от подлежащите на намаляване в случай на предсрочно погасяване.

76. Не виждам никаква обективна причина пропорционалното намаляване на разходите по силата на член 25, параграф 1 от Директива 2014/17 да се прилага по отношение на суми, различни от насрещната престация на кредитора, който нито ги реализира, нито ги

[59] Технически всяка държава членка определя дали предсрочното погасяване води до разваляне на договора или, в случай на частично предсрочно погасяване, до новация с погасително действие или само до изменение на кредита.

[60] Вж. член 25, параграф 3.

[61] Такъв би бил случаят, ако посредством намаляването трябва да му бъдат върнати, макар и пропорционално, платените разходи, чийто размер е еднакъв при всеки договор за кредит.

[62] Механизмът за дължимо от кредитополучателя обезщетение е замислен като отговор на неблагоприятните последици от погасяването за кредитора, чието правно положение се променя. Вж. бележка под линия 55.

[63] Отделен е въпросът дали договорите с трети лица, които са допълнителни спрямо договора за кредит и подлежат на изпълнение през същия период като този на договора за кредит, се прекратяват предсрочно поради неговото прекратяване и потребителят има право на намаляване на остатъка за плащане. Директива 2014/17 не предвижда нищо в това отношение.

събира[64]. Когато кредитополучателят е длъжен да плати тези суми по закон, моето убеждение е още по-твърдо: прилагането на правото на намаляване към тези елементи от общите разходи по кредита би довело до положение, при което публичната администрация, събираща таксите или отговаряща за вписването, която не е страна по двустранното правоотношение между кредитора и кредитополучателя, ще трябва да връща пропорционално тези суми.

Г. Прилагане на решение Lexitor към настоящия случай

1. Разходи в полза на кредитора

77. Считам, че решение Lexitor не променя гледната точка, която изложих по-горе. Според мен Съдът се е произнесъл по този начин, основавайки се по-скоро на прагматични съображения, отразени в доводите, изложени в точки 31—33 от решението. Към тях се добавя свързаното с евентуалното поставяне в „непропорционално неизгодна позиция“ на кредитора, чиито интереси са в основата на предвиденото в негова полза право на обезщетение[65].

78. Тези доводи може да са имали смисъл в разглеждания към съответния момент случай и биха могли най-много да са приложими към всички потребителски кредити. Според мен те не са приложими към кредитите за недвижими имоти.

79. На първо място, що се отнася до лесното или трудното прилагане на намаляването, припомням, че ЕСИФ (който е задължителен и нито държавите членки, нито кредиторите имат право да го променят) съдържа в отделни раздели информацията относно кредита за недвижим имот, която трябва да получи потребителят преди сключването на договора. По-конкретно разходите са разделени според това дали са периодични: по този начин потребителят или съдът може лесно да установи подлежащите на намаляване[66].

80. На второ място, между Директива 2008/48 и Директива 2014/17 съществува важна разлика относно правото на кредитора на обезщетение за разходите, свързани пряко с предсрочното погасяване на кредита: в първата това право е предвидено в самата нея, за разлика от втората, приложима към настоящия случай.

81. Тази ключова разлика между Директива 2008/48 и Директива 2014/17 обаче не пречи да се установи връзката между понятията „намаляване“ в полза на потребителя и „обезщетение“ в полза на кредитора[67].

[64] Критерият, основан на заинтересованата от престацията на третото лице страна, който беше предложен в съдебното заседание, ми се струва неподходящ (и двете страни са заинтересовани от сключването на договора) и твърде несигурен.

[65] Точка 34 от решение Lexitor.

[66] В Директива 2008/48 също е предвидена стандартизирана информация, която обаче не е толкова подробна по отношение на естеството на разходите.

[67] Вж. бележка под линия 53.

82. Липсата на хармонизирана правна уредба на правото на обезщетение в Директива 2014/17 вероятно отразява трудното приемане на общи правила и в крайна сметка произтича от наличието на множество механизми за финансиране чрез ипотечни кредити и широката гама от продукти [68], отражение на особеностите на финансовите пазари на ипотечните кредити на държавите членки.

83. Предоставената на държавите членки свобода на действие за въвеждане на обезщетение по кредитите за недвижими имоти може да окаже влияние върху практиката на някои от тях [69], като премахнат балансиращия фактор, който е накарал Съда да направи съответния извод в решение Lexitor. Следователно, повтарям, това решение не може да се прилага автоматично към тези кредити.

2. Разходи, дължими на трети лица

84. Приемането на констатациите, изложени в решение Lexitor, не трябва непременно да води до прилагане на намаляването, произтичащо от предсрочното погасяване, към разходите по кредита за недвижим имот, които са предназначени за възнаграждение на трето лице.

85. Освен че, както посочих по-горе, решение Lexitor не се отнася до тези разходи, при договорите, обезпечени с недвижим имот, кредиторът (в случая банковата институция) не получава тези суми, нито определя техния размер: нито извлича ползи от тях, нито може да ги манипулира.

86. Поради това не виждам причина платените на трети лица суми да се третират по същия начин като разглежданите в решение Lexitor.

87. Макар да не са решаващи, считам, че законодателните работи по преразглеждането на Директива 2008/48 потвърждават моето становище. Както Комисията в своето предложение [70], така и Съветът в своя общ подход [71] пояснявят, че намаляването се отнася до лихвата и разходите, наложени на потребителя от кредитора. Считам, че предложението е приложимо и към ипотечните кредити.

[68] Вж. съображение 66 от Директива 2014/17.

[69] Според проучването Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU) на Risk & Policy Analysts (RPA), 2021 г., приложение I, таблица 163, през октомври 2020 г. двадесет държави членки са приели разпоредби за обезщетяване на кредитора в случай на предсрочно погасяване; четири не са го направили, а за останалите три няма информация. Според изявленията на нейните представители в съдебното заседание Италия не предвижда право на обезщетение, за разлика от Германия и Австрия (в последната страна то е строго ограничено).

[70] Член 20, параграф 1 от предложение за директива на Европейския парламент и на Съвета относно потребителските кредити, COM(2021) 347 final: „При изчисляването на това намаляване се вземат предвид всички разходи, наложени на потребителя от кредитора“.

[71] Точка 13, буква в) от бележка на Комитета на постоянните представители до Съвета от 7 юни 2022 г., документ 9433/1/22 Rev 1: „делегациите счетоха, че е важно да се изясни, че намаляването на общите разходи по кредита в случай на предсрочно погасяване се отнася до наложените от кредитора разходи, *а не до таксите и налозите, дължими на трети страни*“ (курсивът е мой).

88. Несъмнено може да възникне ситуация като описаната от VKI: с цел да представи по-изгодно за потребителя предложение, кредиторът съставя договора по такъв начин, че на пръв поглед той самият поема плащането на разходите на трети лица, но впоследствие при упражняването на свободата на действие, с която разполага във връзка с начисляването на разходи, ги начислява прикрито на кредитополучателя[72].

89. Решение Lexitor обаче не е подходящо за предотвратяването на тази практика, представляваща измама не само от гледна точка на всеки конкретен потребител, но и от гледна точка на лоялната конкуренция. Намаляването, което при условията на решение Lexitor се прилага по отношение на платените на кредитора разходи, се извършва пропорционално в зависимост от оставащия срок от договора към момента на погасяването. С други думи, само с разрешението Lexitor потребителят никога няма да си възстанови цялата сума, която кредиторът е поел на теория, но в крайна сметка му е прехвърлил.

90. Считам, че тези злоупотреби следва да се ограничат по начина, предвиден в член 41 от Директива 2014/17: държавите членки трябва да гарантират, че защитата, предоставена им съгласно посочената директива, не може да бъде заобиколена „в резултат на начина, по който се формулират договорите“.

3. Обобщение

91. Накрая, ако се приеме, че решение Lexitor се прилага по отношение на кредитите за недвижими имоти, член 25, точка 1 от Директива 2014/17 не допуска национална правна уредба, която свежда свързаното с предсрочното погасяване на кредита намаляване до зависещите от срока на договора разходи. Но дори и в този случай (прилагане на разрешението Lexitor по отношение на ипотечните кредити) намаляването би се отнасяло само до разходите, предназначени за възнаграждение на кредитора, т.е. разходите, различни от платените на трети лица.

Д. Ограничаване във времето на действието на решението

92. Ако Съдът приеме тезата, която предлагам, удовлетворяването на искането на италианското правителство относно евентуалното ограничаване във времето на действието на решението би било ненужно. Освен това считам, че няма основание за такова ограничение, тъй като не е доказано, че са налице обстоятелствата (по-специално тежките икономически последици), които съгласно практиката на Съда се изискват в това отношение[73].

[72] Точка 4.4 от писменото ѝ становище. Тази измама теоретично е възможна и когато кредитополучателят е длъжен да плати по закон разходите на трети лица.

[73] Вж. решения от 16 септември 2020 г., Romenergo и Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, т. 49), от 6 октомври 2020 г., La Quadrature du Net и др. (C-511/18, C-512/18 и C-520/18, EU:C:2020:791, т. 216) и от 22 юни 2021 г., Latvijas Republikas Saeima (Точки за пътнотранспортни нарушения) (C-439/19, EU:C:2021:504, т. 132).

V. Заключение

93. С оглед на гореизложеното предлагам на Съда да отговори на Oberster Gerichtshof (Върховен съд, Австрия) по следния начин:

Главно:

„Член 25, параграф 1 от Директива 2014/17/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 4 февруари 2014 година относно договорите за кредити за жилищни недвижими имоти за потребители и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2013/36/ЕС и Регламент (ЕС) № 1093/2010 следва да се тълкува в смисъл, че при упражняване на правото на кредитополучателя да погаси изцяло или отчасти размера на кредита преди изтичането на уговорения срок, пропорционалното намаляване обхваща единствено дължимите лихви и зависещите от срока на договора разходи“.

При условията на евентуалност:

„Член 25, параграф 1 от Директива 2014/17 следва да се тълкува в смисъл, че не допуска национална правна уредба, съгласно която при упражняване на правото на кредитополучателя да погаси изцяло или отчасти размера на кредита преди изтичането на уговорения срок, намаляването на лихвите и общите разходи по кредита се отнася единствено до зависещите от срока на договора разходи. Той обаче допуска национална правна уредба, която свежда това намаляване до разходите, които независимо от срока на договора са предназначени за възнаграждение на кредитора, с изключение на дължимите на трети лица“.