Zbiór Orzeczeń

OPINIA RZECZNIKA GENERALNEGO
MANUELA CAMPOSA SÁNCHEZA-BORDONY
przedstawiona w dniu 29 września 2022 r. [1]

Sprawa C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
przeciwko
Verein für Konsumenteninformation

[wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym złożony przez Oberster Gerichtshof (sąd najwyższy, Austria)]

Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym – Ochrona konsumentów – Konsumenckie umowy o kredyt związane z nieruchomościami mieszkalnymi – Przedterminowa spłata kwoty kredytu – Obniżenie całkowitych kosztów kredytu – Proporcjonalne obniżenie kosztów – Obniżenie kosztów, których wysokość nie jest zależna od okresu obowiązywania umowy – Koszty należne osobom trzecim

1. Prawo konsumenta będącego kredytobiorcą do przedterminowej spłaty kredytu (z obniżeniem odsetek i kosztów przypadających na pozostały okres obowiązywania umowy) jest od lat uznawane w przepisach prawa Unii [2].

2. Uznanie to obejmuje zarówno kredyty konsumenckie w ogóle (dyrektywa 2008/48/WE) [3], jak i w szczególności kredyty konsumenckie związane z nieruchomościami mieszkalnymi (dyrektywa 2014/17/UE) [4].

3. Trybunał wypowiedział się w przedmiocie skutków prawnych przedterminowej spłaty kredytu konsumenckiego w wyroku z dnia 11 września 2019 r. [5], w odpowiedzi na odesłanie prejudycjalne dotyczące wykładni art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48 [6].

1 Język oryginału: hiszpański.

2 Zostało ono pierwotnie uregulowane w art. 8 dyrektywy Rady 87/102/EWG z dnia 22 grudnia 1986 r. w sprawie zbliżenia przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich dotyczących kredytu konsumenckiego (Dz.U. 1987, L 42, s. 48).

3 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz.U. 2008, L 133, s. 66).

4 Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Dz.U. 2014, L 60, s. 34).

5 Wyrok Lexitor (C-383/18, zwany dalej „wyrokiem Lexitor” lub „rozwiązaniem Lexitor”, EU:C:2019:702).

6 W odesłaniu tym debata dotyczyła prowizji pobieranej od konsumentów przez banki udzielające kredytów. Trybunał stwierdził, że zgodnie z art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48 „prawo konsumenta do obniżki całkowitego kosztu kredytu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu obejmuje wszystkie koszty, które zostały nałożone na konsumenta”.

4. W ramach niniejszej sprawy zwrócono się do Trybunału o dokonanie wykładni art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 w związku z uprzednio sformułowanym postanowieniem umownym (klauzulą standardową), który pewna instytucja bankowa włącza do swoich umów kredytu hipotecznego. Sąd odsyłający zwraca się w szczególności z pytaniem, czy musi stosować podejście przyjęte w wyroku Lexitor.

I. Ramy prawne

A. Prawo Unii Europejskiej

1. Dyrektywa 2008/48

5. Artykuł 3 lit. g) stanowi:

„Na użytek niniejszej dyrektywy stosuje się następujące definicje:

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

6. Zgodnie z art. 16 ust. 1:

„Konsument ma prawo w każdym czasie spłacić w całości lub w części swoje zobowiązania wynikające z umowy o kredyt. W takich przypadkach jest on uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy”.

2. Dyrektywa 2014/17

7. W niniejszej sprawie istotne są w szczególności motywy 19, 50 i 66.

8. Artykuł 4 przedstawia do celów tej dyrektywy następujące definicje:

„[…]

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

[…]

15) »rzeczywista roczna stopa oprocentowania« (RRSO) oznacza całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta wyrażony jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym, w stosownych przypadkach wraz z kosztami, o których mowa w art. 17 ust. 2, i który równa się, w skali rocznej, wartości bieżącej wszystkich przyszłych lub istniejących zobowiązań (wypłat, spłat i opłat) uzgodnionych przez kredytodawcę i konsumenta;

[…]".

9. Artykuł 25 stanowi:

„1. Państwa członkowskie zapewniają, by konsument miał prawo do pełnego lub częściowego wywiązania się ze swoich zobowiązań na mocy umowy o kredyt przed wygaśnięciem tej umowy. W takich przypadkach konsument jest uprawniony do uzyskania obniżki całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, na którą składają się odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy.

2. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, że wykonanie prawa, o którym mowa w ust. 1, podlega pewnym warunkom. Warunki te mogą obejmować ograniczenia czasowe wykonania tego prawa, zróżnicowane traktowanie w zależności od rodzaju stopy oprocentowania kredytu lub od momentu, w którym konsument skorzysta z tego prawa, lub ograniczenia co do okoliczności, w jakich prawo to może zostać wykonane.

3. Państwa członkowskie mogą przewidzieć, by kredytodawca miał prawo do otrzymania w uzasadnionych przypadkach sprawiedliwej i obiektywnej rekompensaty z tytułu potencjalnych kosztów bezpośrednio związanych z przedterminową spłatą kredytu, lecz nie mogą nakładać kary na konsumenta. W związku z tym kwota rekompensaty nie może być wyższa niż strata finansowa kredytodawcy. W ramach takich warunków państwa członkowskie mogą przewidzieć, że kwota rekompensaty nie może przekroczyć pewnego poziomu lub może być dopuszczalna tylko w określonym okresie.

[…]

5. Gdy przedterminowa spłata przypada w okresie, w którym obowiązuje stała stopa oprocentowania, państwa członkowskie mogą uzależnić skorzystanie z prawa, o którym mowa w ust. 1, od istnienia uzasadnionego interesu po stronie konsumenta".

B. Prawo krajowe

10. Paragraf 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (ustawy o kredycie hipotecznym i kredycie związanym z nieruchomościami)[7], zatytułowany „Przedterminowa spłata", stanowił w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2020 r., co następuje:

„1. Kredytobiorca ma prawo, z którego może skorzystać w dowolnym momencie, do spłaty części lub całości kwoty kredytu przed upływem uzgodnionego okresu. Przedterminowa spłata całej kwoty kredytu wraz z odsetkami uznawana jest za wypowiedzenie umowy kredytowej. Odsetki należne od kredytobiorcy są zmniejszane w przypadku przedterminowej spłaty kredytu

[7] Z dnia 26 listopada 2015 r. (BGBl. I nr 135/2015). Tekst został zmieniony przez Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (ustawę federalną zmieniającą ustawę o kredycie konsumenckim oraz ustawę o kredycie hipotecznym i kredycie związanym z nieruchomościami) z dnia 5 stycznia 2021 r. (BGBl. I nr 1/2021).

odpowiednio do zmniejszonego salda należności oraz, w stosownym przypadku, odpowiednio do skróconego w związku z tym okresu obowiązywania umowy; koszty, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy, są proporcjonalnie zmniejszane".

II. Okoliczności faktyczne, postępowanie główne i pytanie prejudycjalne

11. UniCredit Bank Austria AG (zwana dalej „UniCredit") stosuje w swoich skierowanych do konsumentów umowach kredytu zabezpieczonego hipoteką formularze umów, które regulują prawo do przedterminowej spłaty kredytu oraz obniżenie należnych odsetek i kosztów, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy.

12. Umowy zawierają następującą standardową klauzulę: „Wyjaśnia się, że koszty dodatkowe, których wysokość jest niezależna od okresu obowiązywania umowy, nie będą zwracane, nawet w sposób proporcjonalny".

13. Verein für Konsumenteninformation (zwane dalej „VKI") jest stowarzyszeniem broniącym interesów konsumentów, które wystąpiło do Handelsgericht Wien (sądu gospodarczego w Wiedniu, Austria) z pozwem przeciwko UniCredit, wnosząc o nakazanie UniCredit zaniechania stosowania tej klauzuli.

14. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo. Natomiast Oberlandesgericht Wien (wyższy sąd krajowy w Wiedniu, Austria) uwzględnił apelację VKI wraz z żądaniem powództwa.

15. Oberster Gerichtshof (sąd najwyższy, Austria) ma za zadanie rozpoznać skargę rewizyjną wniesioną przez UniCredit od wyroku sądu apelacyjnego, zmierzającą do przywrócenia wyroku wydanego w pierwszej instancji. W tym kontekście Oberster Gerichtshof zwraca się do Trybunału z następującym pytaniem prejudycjalnym:

„Czy wykładni art. 25 ust. 1 dyrektywy […] 2014/17/UE […] należy dokonywać w ten sposób, że stoi on na przeszkodzie uregulowaniu krajowemu, które przewiduje, że w przypadku skorzystania przez kredytobiorcę z prawa do częściowej lub całkowitej spłaty kwoty kredytu przed upływem danego terminu odsetki należne od kredytobiorcy i koszty, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy, są proporcjonalnie obniżane, podczas gdy takie uregulowanie nie istnieje w odniesieniu do kosztów, których wysokość nie jest zależna od okresu obowiązywania umowy?".

III. Postępowanie przed Trybunałem

16. Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym wpłynął do sekretariatu Trybunału w dniu 9 września 2021 r.

17. Uwagi na piśmie zostały przedstawione przez VKI, UniCredit, rząd włoski i Komisję Europejską.

18. W dniu 7 lipca 2022 r. odbyła się rozprawa, w której uczestniczyli VKI, UniCredit, rząd niemiecki, rząd włoski oraz Komisja.

IV. Analiza

A. Uwagi wstępne

19. Pierwsza dyrektywa o kredycie konsumenckim została przyjęta w 1987 r. Wyłączyła ona ze swojego zakresu stosowania umowy o kredyt przeznaczony na nabycie lub utrzymanie prawa własności nieruchomości gruntowej lub istniejącego lub planowanego budynku oraz na remont lub ulepszenie nieruchomości. Jedynie niektóre z jej przepisów miały zastosowanie do umów kredytu zabezpieczonego hipoteką, które w drodze wyjątku nie były już wyłączone przez ten przepis.

20. Prawie 30 lat później dyrektywa 2014/17 ustanawia (częściowo) wspólne ramy prawne dla umów o kredyt konsumencki zabezpieczony hipoteką lub innym porównywalnym zabezpieczeniem na nieruchomości mieszkalnej.

21. Odrębne uregulowanie tych ostatnich umów jest zwykle tłumaczone różnicami między rynkami kredytów konsumenckich a rynkami kredytów przeznaczonych na sfinansowanie nabycia lub remontu mieszkań. Podkreślono również rozbieżności istniejące między technikami stosowanymi w poszczególnych kategoriach kredytów oraz zwyczajowe zabezpieczenia w każdej z nich.

22. Niezależnie od tych rozbieżności prawodawca sformułował szereg przepisów dyrektywy 2014/17 w oparciu o dyrektywę 2008/48. W niektórych przypadkach prawodawca po prostu jedynie odsyła do dyrektywy 2008/48 lub wprowadza niuanse i wyjaśnienia [8].

23. Jednym z aspektów wspólnych dla tych dwóch dyrektyw, który był już zawarty w dyrektywie 87/102, jest prawo konsumenta do przedterminowej spłaty kredytu. We wszystkich trzech przepisach prawo to idzie w parze z prawem do uzyskania zmniejszenia całkowitego kosztu kredytu, które:

– powinno być słuszne (art. 8 dyrektywy 87/102);

– powinno obejmować „odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy” (art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48);

– powinno obejmować „odsetki i koszty przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy” (art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17).

24. Trybunał wypowiedział się w przedmiocie pojęcia „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta” w dziedzinie kredytu konsumenckiego [9]. Jak już wspomniałem, w wyroku Lexitor Trybunał dokonał wykładni zmniejszenia tego kosztu ze względu na wcześniejsze uregulowanie zobowiązań wynikających z umowy kredytu, które jest dozwolone na mocy art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48.

[8] Dotyczy to definicji pojęcia „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta” zawartego w art. 4 pkt 13, które jest także zawarte w art. 25 ust. 1.

[9] Między innymi w wyrokach: z dnia 26 lutego 2015 r., Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); z dnia 3 września 2020 r., Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 i C-252/19, EU:C:2020:631); z dnia 16 lipca 2020 r., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

25. W celu udzielenia odpowiedzi na pytanie prejudycjalne zadane obecnie przez sąd odsyłający należy przede wszystkim odnieść się do pojęć „całkowitego kosztu kredytu”[10] i „obniżki całkowitego kosztu”[11], które są zawarte w art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17.

26. Zanim przystąpię do tej analizy, pragnę poczynić dwie uwagi dotyczące skutków dyrektywy 2008/48 w niniejszej sprawie:

– Po pierwsze, wykładnia dyrektywy 2008/48 jest (lub może być) istotnym elementem dla wykładni dyrektywy 2014/17, w szczególności gdy w tej ostatniej powtórzono pojęcia użyte w dyrektywie 2008/48[12]. Jest to jednak tylko *jeden* z elementów, który należy połączyć ze zwykłymi kryteriami wykładni, stosując je do pojęć i przepisów obowiązujących w dziedzinie kredytu na zakup nieruchomości[13].

– Po drugie, w ramach niniejszego sporu dyskusja powstała w związku z warunkiem umownym stosowanym przez UniCredit, a debata skupiła się na kwotach wypłaconych osobom trzecim[14]. Natomiast w sprawie Lexitor nie wchodziły w grę żadne inne koszty niż koszty kredytodawcy ani też nie było mowy o innych rodzajach kosztów[15]. Na potrzeby niniejszego odesłania można zasadnie utrzymywać, że wartość tamtego wyroku jest ograniczona.

B. Całkowity koszt kredytu, o którym mowa w art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17

27. W zakresie, w jakim wykonanie prawa do przedterminowej spłaty wiąże się z odpowiednim obniżeniem całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, należy wyjaśnić, które pozycje (oprócz odsetek) wchodzą w zakres tego ostatniego pojęcia.

1. W przedmiocie wykładni językowej

28. Wyrażenie „całkowity koszt kredytu ponoszony przez konsumenta” jest zdefiniowane w art. 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17 poprzez odesłanie do dyrektywy 2008/48 z pewnymi uściśleniami, które nie zmieniają zasadniczej tożsamości tego pojęcia[16].

29. W ramach wykładni językowej *całkowity* koszt kredytu hipotecznego obejmuje *wszystkie* koszty poniesione w związku z tym kredytem (chyba że ustawodawca je wyłączył), które spełniają dwie przesłanki: wiążą konsumenta i są (względnie powinny być) znane kredytodawcy[17].

[10] Stanowisko, które przedstawię w odniesieniu do skutków wyroku Lexitor względem kosztów płaconych na rzecz osób trzecich, zwalniałoby mnie w istocie z badania, które z nich wszystkich należą do kategorii „całkowitego kosztu kredytu”. Przeprowadzę jednak takie badanie na wypadek, gdyby Trybunał zajął inne stanowisko, i badanie takie okazałoby się użyteczne.

[11] Wydaje się, że w dyrektywie 2014/17 terminy „koszty” (hiszpański: costes) i „opłaty” (gastos) są stosowane zamiennie. Spośród wersji, z którymi udało mi się zapoznać, jedynie art. 25 ust. 1 w wersji francuskiej odnosi się do zmniejszenia „frais dus” (należnych opłat, gastos debidos) jako należących do „coût [total du crédit pour le consommateur]” (całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta); natomiast w wersji niemieckiej, hiszpańskiej, angielskiej, włoskiej i portugalskiej użyto terminów, odpowiednio: „Kosten”, „costes”, „costs”, „costi” i „custos”.

[12] Zobacz podobnie motyw 19 dyrektywy 2014/17.

[13] Wynika to z motywu 22 dyrektywy 2014/17.

[14] Sąd odsyłający wskazuje w szczególności na koszty wyceny nieruchomości, poświadczenia podpisu dla celów wpisu hipoteki do księgi wieczystej, wniosku o zastrzeżenie pierwszeństwa i wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

[15] Ani w opinii rzecznika generalnego G. Hogana (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Chodzi o uściślenia, które nie mają znaczenia dla umów kredytu konsumenckiego, ponieważ odnoszą się do elementów, które z definicji nie występują w takich umowach.

[17] Artykuł 3 lit. g) dyrektywy 2008/48. Zobacz także motyw 50 dyrektywy 2014/17, który określa ponadto kryteria oceny wiedzy kredytodawcy.

30. Jako charakterystyczne przykłady takich kosztów wymieniono w tym przepisie „odsetki, prowizje, podatki" oraz „koszty usług dodatkowych związanych z umową o kredyt, w szczególności składki z tytułu ubezpieczenia, jeżeli […] zawarcie umowy dotyczącej usługi [dodatkowej] jest dodatkowym warunkiem niezbędnym do uzyskania kredytu lub do uzyskania go na oferowanych warunkach". Wynagrodzenie pośredników kredytowych i koszty wyceny nieruchomości dla celów hipotecznych [18] mogą również być objęte zakresem tej pozycji.

31. Z wyliczenia tego można wywnioskować, że obowiązkowy charakter kosztów niekoniecznie wynika z jednostronnej decyzji kredytodawcy w celu zwiększenia własnego zysku: całkowity koszt kredytu może obejmować wynagrodzenie instytucji lub podmiotów innych niż strony umowy [19] z tytułów o bardzo odmiennym charakterze.

32. Przy wykładni językowej całkowity koszt kredytu rozciąga się zatem na kwoty usług dodatkowych przy zachowaniu tych samych warunków obligatoryjności dla konsumenta i wiedzy ze strony kredytodawcy [20].

33. Jako przykłady tego rodzaju kosztów wymieniono składki na ubezpieczenie na życie i ubezpieczenie od pożaru [21], koszty wyceny nieruchomości, która ma być obciążona hipoteką [22], koszty otwarcia i prowadzenia rachunku, koszty korzystania ze środków płatniczych zarówno dla transakcji, jak i wypłat z rachunku kredytowego, oraz inne koszty związane z transakcjami płatniczymi [23].

34. W drodze wyraźnej decyzji prawodawcy, chociaż teoretycznie można było objąć je zakresem pojęcia „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta", przy obliczaniu tego kosztu nie są uwzględniane:

– koszty notarialne, które są wyłączone na mocy art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48 [24];

– „opłaty związane z przeniesieniem własności nieruchomości" [25], które są wyłączone na mocy art. 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17;

– opłaty obciążające konsumenta w konsekwencji niewypełnienia zobowiązań określonych w umowie o kredyt [26].

[18] Artykuł 4 pkt 13 i motyw 50 dyrektywy 2014/17.

[19] Przypomniano o tym w wyroku z dnia 26 lutego 2015 r., Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, pkt 48), w odniesieniu do dyrektywy 2008/48. Pojęcie całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta jest „zdefiniowane w sposób wyjątkowo szeroki, skutkiem czego całkowita kwota wszystkich kosztów lub wszelkie opłaty obciążające konsumenta i związane z *płatnościami dokonanymi przez konsumenta, zarówno na rzecz kredytodawcy, jak i na rzecz osób trzecich*, są jasno wskazane w umowach o kredyt konsumencki". Wyróżnienie moje.

[20] W tym kontekście usługa dodatkowa może zostać zakwalifikowana jako obowiązkowa, gdy uzyskanie samego kredytu w ogóle lub z pewnymi korzyściami zależy od wykupienia tej usługi. Artykuł 3 lit. g) dyrektywy 2008/48 i motyw 50 dyrektywy 2014/17.

[21] Motyw 50 dyrektywy 2014/17.

[22] W przypadku gdy taka wycena jest niezbędna do uzyskania kredytu, o czym przypomniano w art. 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17.

[23] Motyw 50 dyrektywy 2014/17 i art. 17 ust. 2 dyrektywy 2014/17, dotyczący obliczania RRSO. Analogiczny przepis jest zawarty w art. 19 ust. 2 dyrektywy 2008/48. W obu przypadkach wydaje się, że wzmianka ma jedynie cel pedagogiczny lub potwierdzający. Nie znalazłem wskazówek w pracach przygotowawczych do dyrektyw ani nie ma żadnych argumentów (poza argumentem dotyczącym umiejscowienia w systematyce), aby przyjąć, że elementy te stanowią część całkowitego kosztu kredytu *tylko* dla celów obliczenia RRSO.

[24] Podobnie motyw 50 dyrektywy 2014/17. Wyłączenie to jest kategoryczne, nawet jeśli jest to dyskusyjne w dziedzinie kredytu hipotecznego, w którym, w odróżnieniu od kredytu konsumenckiego, udział notariusza w ustanowieniu zabezpieczenia lub jego wpisie do księgi wieczystej nie jest zwykle fakultatywny. Zobacz próbę wyjaśnienia w tej dziedzinie w przypisie 40.

[25] Nie należy ich mylić z opłatami dotyczącymi wpisu hipoteki. Termin „opłata" ma w tym kontekście bardzo szerokie znaczenie.

[26] Artykuł 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17. W dyrektywie 2008/48 koszty te są wyłączone z całkowitego kosztu kredytu przy obliczaniu RRSO, zgodnie z art. 19 ust. 2.

35. Stosując ten rodzaj klasyfikacji pozycji wchodzących w zakres pojęcia (lub wyłączonych z zakresu pojęcia) „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta" do pozycji przywołanych przez sąd odsyłający, stwierdzam, że pojęcie to w rozumieniu art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17:

– obejmuje *koszty wyceny* nieruchomości, w przypadku gdy wycena ta jest niezbędna do udzielenia kredytu i owe koszty są znane kredytodawcy, oraz koszty wniosku o *zastrzeżenie pierwszeństwa* i *wpisu hipoteki* do księgi wieczystej [27], które są zwykle niezbędne do ustanowienia zabezpieczenia i zapewnienia jego działania;

– nie obejmuje kosztów *notarialnego poświadczenia podpisów* (opłat notarialnych) w celu dokonania wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

2. Wykładnia w świetle genezy przepisu

36. Analiza zmian zakresu pojęcia „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta" w pracach legislacyjnych poprzedzających przyjęcie dyrektywy 2014/17 [28] potwierdza, że spośród pozycji przywołanych przez sąd odsyłający wymieniono tam „opłaty dotyczące wpisu hipoteki".

37. Wniosek Komisji dotyczący (przyszłej) dyrektywy w sprawie kredytu na zakup nieruchomości zawierał w tej dziedzinie zwykłe odesłanie do dyrektywy 2008/48 [29].

38. Rozwiązanie to wyjaśniono jako wyważenie zalet i wad rozważanych możliwości dotyczących obliczania RRSO [30]. Wzięto również pod uwagę, że tekst równoległy do już istniejącego tekstu (tj. dyrektywy 2008/48) ułatwi konsumentom zrozumienie i porównanie kredytów [31].

39. Pojęcie to zostało następnie ukształtowane poprzez dodanie lub odjęcie elementów, nie tracąc jednak związku z art. 3 dyrektywy 2008/48.

40. W tym kontekście wydaje mi się istotne, że w pierwszym sprawozdaniu Parlamentu w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi wyraźnie wyłączono z tego kosztu „opłaty za wpis hipoteki lub innego porównywalnego zabezpieczenia" [32].

[27] Europejski znormalizowany arkusz informacyjny (ESIS), który jest zawarty w części A załącznika II do dyrektywy 2014/17, i wskazówki dotyczące jego wypełnienia w części B tego samego załącznika potwierdzają to twierdzenie.

[28] Pierwsza definicja pojawia się w dyrektywie 87/102; pierwotny tekst został następnie zmieniony zgodnie z próbami ujednolicenia obliczania rocznej stopy oprocentowania. Dokumenty z negocjacji dotyczących przyjęcia dyrektywy 2008/48 świadczą o wahaniach dotyczących włączenia lub wyłączenia z zakresu kosztów tych należnych osobom trzecim, w szczególności podatków i opłat notarialnych. W ostatecznym tekście przyjęto podatki jako rozwiązanie kompromisowe, natomiast brak jest jakiejkolwiek wskazówki dotyczącej powodu wyłączenia opłat notarialnych. Zobacz komunikat Komisji do Parlamentu Europejskiego na mocy art. 251 ust. 2 akapit drugi traktatu WE dotyczący wspólnego stanowiska Rady w sprawie przyjęcia dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt konsumencki [COM(2007) 546 wersja ostateczna, pkt 3.2].

[29] Wniosek dotyczący dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi [COM(2011) 142 wersja ostateczna, art. 3 lit. k)]. Motyw 23 wniosku zawierał elementy motywu 20 i art. 3 lit. g) dyrektywy 2008/48.

[30] Dokument roboczy towarzyszący wnioskowi dotyczącemu dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi [SEC(2011) 356 wersja ostateczna, t. II, s. 130 i nast.].

[31] Ibidem, s. 134. Niektóre państwa członkowskie rozszerzyły lub zamierzały rozszerzyć przepisy dotyczące kredytu konsumenckiego na kredyty hipoteczne: zob. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, listopad 2009, s. 29 i nast.

[32] Pierwsze sprawozdanie w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)], dokument PE469.842v04-00, poprawka 48.

41. Natomiast wśród przyjętych poprawek widnieje poprawka, która ma następujące brzmienie: „Z całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta powinny zostać wyłączone koszty, które konsument ponosi w związku z zakupem nieruchomości lub gruntu, *takie jak związane z tym podatki i opłaty notarialne lub koszty wpisu do księgi wieczystej*” [33] (podkreślenie moje).

42. Nie wydaje się, aby włączenie „opłat z tytułu wpisu hipoteki do księgi wieczystej” do całkowitego kosztu kredytu lub wyłączenie opłat związanych z nabyciem nieruchomości było przedmiotem innej dyskusji [34].

3. W przedmiocie wykładni systemowej i celowościowej

43. Pojęcie „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta” w dyrektywie 2014/17, podobnie jak w dyrektywie 2008/48, ma charakter funkcjonalny. Służy ono przede wszystkim ukształtowaniu dwóch pojęć:

– pojęcia „całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta”, które odpowiada temu samemu pojęciu zdefiniowanemu w art. 3 lit. h) dyrektywy 2008/48 [35];

– oraz pojęcia RRSO, które odpowiada całkowitemu kosztowi kredytu ponoszonemu przez konsumenta, wyrażonemu jako wartość procentowa całkowitej kwoty kredytu w stosunku rocznym [36].

44. Trybunał powiązał szeroki zakres tego pojęcia z celem polegającym na daleko idącej ochronie konsumenta i dokonał jego wykładni zgodnie z tą ochroną [37]. Ochrona polega na udostępnieniu konsumentowi ogólnych, a przede wszystkim udzielonych przed zawarciem umowy informacji umożliwiających mu (w idealnej sytuacji) wybór produktu kredytowego odpowiedniego do jego sytuacji osobistej i interesów. Taki jest ostatecznie *główny* cel konceptu „całkowitego kosztu kredytu”.

[33] Poprawki przyjęte przez Parlament Europejski w sprawie wniosku dotyczącego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 –2011/0062(COD)], dokument P7_TA(2013)0341 z dnia 13 września 2013 r.: zob. motyw 50 i art. 4 pkt 13. Nie jest jasne, dlaczego to wyłączenie zostało wyraźnie wymienione, co moim zdaniem można wyjaśnić brakiem bezpośredniego związku między wskazanymi kosztami a samym kredytem. Być może należy przypomnieć status quo w zakresie czynników, które przed przyjęciem jednolitej zasady były brane pod uwagę przy obliczaniu RRSO (lub podobnego pojęcia) w porządkach prawnych państw członkowskich. Obejmowały one, choć w mniejszości państw, opłaty notarialne i podatki z tytułu przeniesienia własności: zob. *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, listopad 2009, tabela 39.

[34] Różne dokumenty Rady przewidują wyłączenie kosztów związanych z nabyciem nieruchomości, takich jak opłaty z tytułu wpisu nieruchomości do księgi wieczystej, podatki związane z nabyciem i opłaty notarialne: zob. motyw 23 kompromisowej propozycji prezydencji Rady, nota Sekretariatu Generalnego do delegacji z dnia 3 listopada 2011 r., dokument 16325/11 oraz motyw 34 podejścia ogólnego Rady do wniosku dotyczącego dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi (dyrektywa w sprawie kredytu hipotecznego), nota Sekretariatu Generalnego z dnia 30 maja 2012 r., dokument 10587/12.

[35] Zawarte w dyrektywie 2014/17 pojęcia „całkowitej kwoty kredytu” i „całkowitej kwoty do zapłaty przez konsumenta” włączają po prostu pojęcia zawarte w dyrektywie 2008/48 poprzez odesłanie w art. 4, odpowiednio pkt 12 i 14, dyrektywy 2014/17. Zobacz w odniesieniu do związku między tymi pojęciami wyroki: z dnia 21 kwietnia 2016 r., Radlinger i Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, pkt 85, 86); z dnia 16 lipca 2020 r., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, pkt 38, 42).

[36] Artykuł 4 pkt 15 dyrektywy 2014/17.

[37] Zobacz w odniesieniu do dyrektywy 2008/48 wyroki: z dnia 26 marca 2020 r., Mikrokasa i Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, pkt 39 i przytoczone tam orzeczenia); z dnia 16 lipca 2020 r., Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, pkt 31).

45. Część procesu wyboru przez konsumenta formuły, która jest dla niego najodpowiedniejsza, polega również na zapewnieniu mu możliwości porównania ofert na poziomach krajowym i transgranicznym. Jego ochrona zapewniona w dyrektywach 2008/48 i 2014/17 wpisuje się w ogólny cel, jakim jest stworzenie wewnętrznego rynku kredytów [38]. RRSO, która wskazuje na cenę (całkowity koszt) kredytu według wzoru matematycznego jednakowego w całej Unii, ma zasadnicze znaczenie dla tego porównania.

46. Istnieje jednak pewne napięcie pomiędzy celem, jakim jest przekazanie konsumentowi odpowiednich informacji, a celem polegającym na uczynieniu tego w sposób umożliwiający mu porównanie ofert kredytodawców w rozsądnym czasie.

47. Intuicyjnie pozycja konsumenta byłaby tym lepsza, im więcej informacji (dotyczących dodatkowych kosztów poza odsetkami) byłoby zawartych w RRSO i im mniej zasobów konsument musiałby poświęcić w celu samodzielnego określenia innych kosztów związanych z kredytem, w szczególności poza otoczeniem prawnym, które zwykle ogranicza się do poziomu lokalnego.

48. To wyjaśnia, dlaczego pojęcie „całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta" obejmuje szerokie spektrum kosztów związanych z transakcją kredytową. Dostęp do informacji jest wprawdzie prostszy dla kredytodawcy niż dla konsumenta, niemniej jednak ta czynność nie jest dla kredytodawcy bezpłatna [39].

49. Jednocześnie włączenie do obliczenia RRSO elementów, które ze względu na regulacje krajowe są bardzo rozbieżne, wpływa na porównywalność ofert [40]. Ostatecznie jest to ze szkodą dla transgranicznej działalności kredytodawców i pozyskiwania klientów z innych państw członkowskich.

50. W mojej ocenie prawodawca wybrał rozwiązanie zmierzające do pogodzenia różnych kwestii poprzez połączenie szeregu elementów:

– szerokiego zakresu pojęcia całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta, aczkolwiek ograniczonego do kosztów związanych z samą umową kredytu, z pominięciem kosztów transakcji finansowanej poprzez kredyt;

– obowiązku uwzględnienia przez kredytodawcę w zakresie tego pojęcia wydatków kwalifikowanych, o których kredytodawca wie lub powinien wiedzieć przy standardowym w tym zawodzie poziomie staranności;

– obowiązku udzielenia konsumentowi zindywidualizowanej informacji przed zawarciem umowy za pomocą arkusza ESIS, zawartego w załączniku II do dyrektywy 2014/17;

[38] Cel ten jest wspólny dla wszystkich przepisów prawnych. Można go wskazać wyraźnie w motywach 1–9 dyrektywy 2008/48 oraz w motywach 2 i 5–8 dyrektywy 2014/17.

[39] Wśród przyczyn niewielkiego transgranicznego wykorzystania umów o kredyt hipoteczny z punktu widzenia kredytodawców znajduje się ryzyko i przeszkody związane ze stosowaniem prawa obcego w sposób prawidłowy pod względem prawnym, co zmniejsza rentowność transakcji transgranicznych: zob. sprawozdanie Komisji dla Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczące przeglądu dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi, COM(2021) 229 final, pkt 2.2.

[40] Jest bowiem możliwe, że wyłączenie opłat notarialnych z całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta wynika z ich potencjalnego negatywnego wpływu na porównywalność produktów. Różnice w opłatach notarialnych mogą być znaczne: nie tylko między państwami członkowskimi, lecz również w tym samym państwie, w przypadku gdy mogą być (całkowicie lub częściowo) negocjowane między notariuszem a klientem. W odpowiedzi na pytanie zadane na rozprawie Komisja nawiązała również do tego wyjaśnienia jako najbardziej prawdopodobnego.

– wymienienia w arkuszu ESIS kosztów, które ponosi konsument i które powinny być częścią RRSO, ale które nie są znane kontrahentowi, pod nagłówkiem „Następujące koszty nie są znane kredytodawcy i dlatego nie są ujęte w RRSO” [41];

– dodania w ESIS następującego ostrzeżenia: „Proszę się upewnić, że mają Państwo świadomość wszystkich innych opłat i kosztów związanych z Państwa kredytem” [42];

– wprowadzenia obowiązku wskazania w ogólnych informacjach o kredytach hipotecznych możliwych kosztów ponoszonych przez konsumenta nieujętych w całkowitym koszcie kredytu [43].

51. Uważam, że w ten sposób przeciętny konsument dysponuje informacjami potrzebnymi do podjęcia decyzji o umowie kredytu na zakup nieruchomości po porównaniu produktów w oparciu o RRSO [44]. Będzie też wiedział, że mogą pojawić się dodatkowe koszty: albo zaliczające się do RRSO, ale nieznane kredytodawcy, albo niezwiązane z całkowitym kosztem kredytu, o których konsument jest poinformowany.

4. Wniosek częściowy

52. W świetle powyższego uważam, że odpowiedź sądu odsyłającego w odniesieniu do przedstawionych przezeń pozycji kosztów w celu ustalenia, czy zaliczają się one do całkowitego kosztu kredytu ponoszonego przez konsumenta w rozumieniu art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17, mogłaby być następująca:

– Pojęcie to obejmuje koszty wyceny nieruchomości, wniosku o zastrzeżenie pierwszeństwa i wpisu hipoteki do księgi wieczystej, w przypadku gdy są one niezbędne do udzielenia kredytu (to znaczy obciążają kredytobiorcę) i pod warunkiem że są znane kredytodawcy.

– Nie obejmuje ono kosztów notarialnego poświadczenia podpisów dla celów wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

C. Prawo do obniżki na mocy art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17. Koszty, których dotyczy obniżka

53. Sąd odsyłający zmierza do ustalenia, czy w przypadku gdy kredytobiorca korzysta z prawa do spłaty całości lub części kwoty kredytu przed upływem przewidzianego terminu, proporcjonalna obniżka obejmuje jedynie należne odsetki i koszty, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy, czy też również te, których wysokość nie jest zależna od tego okresu.

41 Punkt 4 ESIS: „Stopa oprocentowania i inne koszty”.

42 Ibidem.

43 Artykuł 13 ust. 1 lit. h) dyrektywy 2014/17.

44 Nie ukrywam, jak już stwierdziłem przy innej okazji (opinia w sprawie DenizBank, C-287/19, EU:C:2020:322), że cała ta konstrukcja prawna ma w rzeczywistości bardzo wątłą podstawę faktyczną. Duża część kredytobiorców, o ile nie posiada solidnego wykształcenia finansowego, będzie miała ogromne trudności ze zrozumieniem kategorii prawnych stosowanych przy udzielaniu im kredytu zabezpieczonego hipoteką.

54. Dłużnik, który dokonuje przedterminowej spłaty wierzytelności, ma bowiem prawo do obniżenia całkowitego kosztu tej wierzytelności. Zgodnie z art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 obniżka dotyczy „odset[ek] i koszt[ów] przypadając[ych] na pozostały okres obowiązywania umowy” [45].

55. W zakresie, w jakim art. 25 ust. 1 nie rozróżnia poszczególnych kategorii kosztów, mogłoby się wydawać, że obniżka dotyczy każdej kwoty wchodzącej w skład całkowitego kosztu kredytu (posiadającej czasowy charakter, który podkreślę poniżej). Z zastrzeżeniem tego, co wskażę w dalszej części [46], uważam – przeciwnie – że obniżka nie ma zastosowania bez rozróżnienia do wszystkich pozycji, które łącznie wskazują konsumentowi całkowity koszt kredytu przed zawarciem umowy.

56. Dyrektywa 2014/17 pozostawia otwarte (dostępne dla państw członkowskich) niektóre aspekty systemu przedterminowej spłaty [47]. Jednakże samo istnienie prawa do spłaty przed uzgodnionym terminem całości lub części długu nie jest powierzone każdemu ustawodawcy krajowemu, podobnie jak nie ma to miejsca w odniesieniu do konsekwencji skorzystania z tego prawa (obniżenie całkowitego kosztu kredytu) [48].

57. Nie ma zatem odesłania do państw członkowskich, aby określiły one pozycje kosztów, które mają zostać obniżone. W związku z tym wykładnia dotycząca tego, „co” jest objęte obniżką, musi być jednolita, tak jak w przypadku wykładni każdego innego pojęcia korzystającego z autonomii w prawie Unii.

1. W przedmiocie wykładni językowej

58. Jak już wspomniałem, art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 nie określa pozycji (spośród tych, które składają się na całkowity koszt kredytu), do których dokonuje się obniżki [49]. Tekst pozwala jedynie na wywnioskowanie z pewnością, że obniżka ta nie będzie dotyczyła elementów nieuwzględnionych w owym koszcie [50].

59. W każdym razie przepis ten zawiera uściślenie czasowe, które moim zdaniem jest znaczące: odsetki i koszty podlegające obniżeniu w przypadku wcześniejszej spłaty kredytu to odsetki i koszty „przypadające na pozostały okres obowiązywania umowy”.

[45] Jak już podkreśliłem, sformułowanie to jest zgodne ze sformułowaniem użytym w dyrektywie 2008/48, które z kolei zastępuje sformułowanie „słuszne zmniejszenie” zawarte w dyrektywie 87/102.

[46] W odniesieniu do zastosowania rozwiązania Lexitor do umów kredytu na zakup nieruchomości.

[47] Do państw członkowskich należy decyzja, czy źródłem tego prawa jest przepis prawny, czy też może nim być umowa, oraz określenie pewnych przesłanek jego wykonywania.

[48] Zobacz jednak możliwość uzależnienia przez państwa członkowskie skorzystania z tego prawa od istnienia uzasadnionego interesu konsumenta w sytuacji, o której mowa w art. 25 ust. 5 dyrektywy 2014/17.

[49] Nie określa tego również motyw 66 dyrektywy 2014/17, który dotyczy prawa do spłaty, obniżenia kosztów i rekompensaty dla kredytodawcy.

[50] A zatem elementów stanowiących część całkowitej kwoty kredytu, które po dodaniu do całkowitego kosztu składają się na całkowitą kwotę zadłużenia kredytobiorcy: zob. w odniesieniu do wzajemnie wykluczającego się charakteru pojęć całkowitej kwoty i całkowitego kosztu kredytu wyroki przytoczone w przypisie 35.

60. Związek między pozycjami podlegającymi obniżeniu a pozostałym okresem obowiązywania umowy wydaje mi się wskazywać na to, że te pierwsze są należne za usługi lub świadczenia, które w chwili przedterminowej spłaty nie zostały jeszcze wykonane i nie zostaną już wykonane [51].

61. Logikę tę można dostrzec bez trudu w odniesieniu do odsetek od kredytu. Przedterminowa spłata kapitału (należności głównej) oznacza eo ipso, że począwszy od tej daty, nie będą naliczane dalsze odsetki z tego tytułu. Obniżenie odsetek, które nie są należne w chwili przedterminowej spłaty, nie jest kwestionowane i nie widzę powodu, dla którego rozumienie tego przepisu miałoby być inne w odniesieniu do innych kosztów.

62. Element natury językowej wydaje mi się zatem kluczowy: art. 25 odnosi się jedynie do kosztów związanych z czasem następującym („pozostały okres") po wykonaniu prawa spłaty. Niezależnie od tego, w zakresie, w jakim większość wersji językowych art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 jest identyczna z wersjami art. 16 ust. 1 dyrektywy 2008/48, a w odniesieniu do tego ostatniego Trybunał nie uznał argumentu opartego na wykładni językowej za przekonujący [52], nie wykluczam, że moja interpretacja nie przekona Trybunału również w tym przypadku.

63. Na wypadek, gdyby tak było, przeanalizuję przepis w jego kontekście i w świetle jego celu [53].

2. W przedmiocie wykładni kontekstowej i celowościowej

64. Uznanie prawa do przedterminowej spłaty w dyrektywie 2014/17 odpowiada, podobnie jak ta dyrektywa, zamiarowi promowania tworzenia wewnętrznego rynku umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.

65. W tym kontekście prawo do wcześniejszej spłaty realizuje konkretny cel, który w motywie 66 dyrektywy 2014/17 opisano poprzez odniesienie do wspierania konkurencji, swobodnego przepływu obywateli i stabilności finansowej. Korzyści dla konsumenta pojawiają się dopiero na drugim planie i polegają na umożliwieniu mu zmiany produktu w poszukiwaniu tego, który w danym momencie najlepiej odpowiada jego potrzebom.

66. Prawodawca przewiduje, że prawo do przedterminowej spłaty podlega warunkom [54]. Ponadto niuansuje on to prawo poprzez ewentualną rekompensatę dla kredytodawcy, która w pewnych okolicznościach może stanowić kwotę odstraszającą dla konsumenta [55].

[51] Nie ma znaczenia, w jaki sposób lub kiedy dokonuje się spłaty: kwota należna za usługę powtarzającą się okresowo może zostać zapłacona za każdym razem, gdy ta usługa jest wykonywana, lub można uzgodnić jednorazową płatność na początku lub na końcu stosunku, przy czym nie ma to wpływu na charakter usługi. Jeżeli wynagrodzenie zostało zapłacone na początku stosunku, prawo do obniżenia przekształca się w prawo do zwrotu kwot zapłaconych tytułem zaliczki.

[52] Wyrok Lexitor, pkt 24, 25.

[53] Badanie jego genezy i zmian od pierwszego sformułowania w art. 8 dyrektywy 87/102 (w którym określono zmniejszenie jako „słuszne") do obecnego sformułowania nie wyjaśnia charakteru kosztów, które mają zostać obniżone. Debata dotyczyła prawa do istnienia spłaty i rekompensaty dla kredytodawcy. Punkt wyjścia wskazuje na dużą rozbieżność rozwiązań między państwami członkowskimi, a także w stanowiskach negocjatorów co do kwestii, w jaki sposób zrównoważyć interesy stron umowy i jakie byłyby konsekwencje przedterminowej spłaty dla działalności kredytowej w ogóle.

[54] W tym warunkowi określonemu w art. 25 ust. 5 dyrektywy 2014/17, który wymaga w konkretnym przypadku „istnienia uzasadnionego interesu po stronie konsumenta".

[55] Rekompensata ma na celu neutralizację strat poniesionych przez kredytodawcę. W dyrektywie 2014/17 rekompensata ta niekoniecznie musi ograniczać się do kwoty odsetek, które konsument zapłaciłby w okresie pomiędzy przedterminową spłatą a uzgodnioną datą zakończenia obowiązywania umowy. Zważywszy, że racjonalny konsument musi zostać uprzednio poinformowany o warunkach spłaty, będzie on wolał nie korzystać z prawa do przedterminowej spłaty, jeżeli jego zobowiązanie do rekompensaty dla kredytodawcy osiągnie taką kwotę, że w rzeczywistości konsument ten nie uzyska żadnych oszczędności.

67. Z tego systemu prawnego wynika, że prawo do przedterminowej spłaty kredytu ma na celu nie skorygowanie asymetrii w nierównorzędnym stosunku, lecz zapewnienie elastyczności umowy, która jest rozciągnięta w czasie, poprzez umożliwienie dłużnikowi spłaty jego zobowiązania przed upływem umówionego terminu, bez konieczności powoływania się na jakąkolwiek przyczynę i jej udowadniania [56].

68. Dyrektywa 2014/17 nie wyraża uzasadnienia dla ustanowionej w jej art. 25 ust. 1 obniżki jako następstwa prawa do przedterminowej spłaty. Czynnik ten, w połączeniu z brakiem dyskusji w trakcie prac przygotowawczych, pozwala stwierdzić, że takie dostosowanie jest postrzegane jako *naturalna* konsekwencja przedterminowej spłaty, prowadząca do braku ryzyka niewykonania zobowiązania dla drugiej strony lub zmniejszenia tego ryzyka (w przypadku częściowej przedterminowej spłaty). Ponadto gdyby kredytobiorca miał zapłacić jeszcze nienależne odsetki i inne przyszłe koszty, doszłoby do bezpodstawnego wzbogacenia kredytodawcy, którego zwalnia się odpowiednio (choć w drodze jednostronnej decyzji drugiej strony) z jego wzajemnego zobowiązania umownego [57].

69. Nie uważam natomiast, by obniżka, o której mowa w art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17, miała na celu postawienie konsumenta w takiej samej sytuacji, w jakiej znajdowałby się, gdyby kredyt został pierwotnie udzielony na krótszy okres lub na mniejszą kwotę [58]. Prawo do przedterminowej spłaty nie przekształca pierwotnej umowy kredytu w inną umowę, *jaką mogła ona być*, lecz umożliwia dostosowanie jej do zaistniałych okoliczności [59].

70. Powyższe rozważania potwierdzają moje przekonanie wyrażone już w ramach rozpatrywania wykładni językowej przepisu, zgodnie z którym mająca zastosowanie obniżka ogranicza się do kwot, które konsument musiałby zapłacić za przyszłe świadczenia w wykonaniu samej umowy.

71. Nie mam wątpliwości, że inna wykładnia byłaby korzystniejsza dla konsumenta. Jednakże podobnie jak konsument nie powinien być *karany* za wcześniejszą spłatę jego długu [60], tak nie uważam również, by dla celu jego ochrony, który jest wyrażony w dyrektywie 2014/17, konieczne było zrównanie prawa do obniżenia z *nagradzaniem go* [61] za zmianę, którą konsument narzuca drugiej stronie [62].

72. Z tych samych powodów moje przekonanie rozciąga się na koszty zapłacone osobom trzecim z tytułu podatków, opłat administracyjnych lub usług profesjonalnych, takich jak wycena nieruchomości lub pośrednictwo [63].

[56] Z zastrzeżeniem wspomnianym wcześniej, o którym mowa w art. 25 ust. 5 dyrektywy 2014/17.

[57] Co więcej, teoretycznie kredytodawca będzie mógł ponownie pożyczyć odzyskany kapitał, ewentualnie z większym zyskiem niż w przypadku poprzedniego kredytu. Takie przedstawienie stanu rzeczy jest być może zbyt dużym uproszczeniem, o czym świadczy debata dotycząca tego aspektu w odniesieniu do dyrektywy 2014/17, do której odniosłem się w przypisie 53.

[58] To znaczy z inną stopą procentową i innymi prowizjami, które miałyby być niższe. Kwota podatków, których podstawę opodatkowania stanowi kwota udzielonego kredytu, również byłaby inna.

[59] Z technicznego punktu widzenia każde państwo członkowskie zdecyduje, czy przedterminowa spłata prowadzi do rozwiązania umowy, czy też, w przypadku częściowej spłaty, do odnowienia zobowiązania poprzez jego wygaśnięcie lub tylko zmianę.

[60] Zobacz art. 25 ust. 3.

[61] Miałoby to miejsce w przypadku, gdyby w drodze obniżenia należało zwrócić konsumentowi, nawet proporcjonalnie, zapłacone koszty, których wysokość byłaby taka sama w przypadku każdej umowy kredytu.

[62] Ciążący na kredytobiorcy mechanizm rekompensaty jest pomyślany jako odpowiedź na niekorzystne konsekwencje spłaty dla kredytodawcy, którego sytuacja prawna ulega zmianie. Zobacz przypis 55.

[63] Inną kwestią jest to, że umowy z osobami trzecimi, mające charakter pomocniczy w stosunku do umowy kredytu i które mają zostać wykonane w tym samym okresie co umowa kredytu, zostają wcześniej rozwiązane wraz z rozwiązaniem umowy kredytu, a konsumentowi przysługuje prawo do obniżenia kwoty pozostałej do zapłaty. Dyrektywa 2014/17 nie przewiduje niczego w tym względzie.

73. Nie przeczę, że koszty zapłacone na rzecz osób trzecich stanowią część całkowitego kosztu kredytu: w przeciwnym razie konsument nie otrzymałby wszystkich informacji potrzebnych mu do dokonania wyboru pomiędzy ofertami różnych kredytodawców.

74. Nie zgadzam się natomiast, że z tego powodu ustanowione w art. 25 dyrektywy 2014/17 prawo do obniżki powinno mieć zastosowanie do kosztów, które nie odpowiadają usługom kredytodawcy, które mają być jeszcze wykonane w chwili przedterminowej spłaty.

75. Niektóre z tych kosztów stanowią wynagrodzenie za pojedyncze świadczenia przygotowujące przyszły stosunek umowny (pośrednictwo). Inne przyczyniają się do wspierania wydatków publicznych (podatki) lub stanowią wynagrodzenie za działalność lub usługi administracji publicznej nie tylko w interesie stron, lecz także w interesie społeczeństwa jako całości oraz obrotu prawnego (wpis hipoteki do księgi wieczystej). Pragnę podkreślić, że okoliczność, iż koszty te powinny być brane pod uwagę w celu poinformowania konsumenta o całkowitej „cenie" kredytu w rozumieniu art. 4 pkt 13 dyrektywy 2014/17, niezależnie od tego, czy konsument płaci je bezpośrednio ostatecznemu odbiorcy, czy za pośrednictwem kredytodawcy, nie oznacza, że stanowią one część kosztów, które zostaną obniżone w przypadku przedterminowej spłaty.

76. Nie znajduję żadnego obiektywnego powodu, dla którego proporcjonalne obniżenie kosztów na podstawie art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 miałoby dotyczyć kwot niezwiązanych ze świadczeniami wzajemnymi kredytodawcy, który ani nie określa ich wysokości, ani ich nie pobiera [64]. W przypadku gdy z mocy prawa obciążają one kredytobiorcę, moje przekonanie jest jeszcze silniejsze: zastosowanie prawa do obniżki do tych pozycji całkowitego kosztu kredytu spowodowałoby, że administracja publiczna dokonująca poboru lub prowadząca księgi wieczyste, niezwiązana ze stosunkiem dwustronnym między kredytodawcą a kredytobiorcą, musiałaby dokonać proporcjonalnego zwrotu tych kwot.

D. Zastosowanie wyroku Lexitor w niniejszej sprawie

1. Koszty należne kredytodawcy

77. Uważam, że wyrok Lexitor nie zmienia przedstawionego przeze mnie punktu widzenia. Moim zdaniem Trybunał wydał takie orzeczenie w oparciu o względy raczej pragmatyczne, które znalazły odzwierciedlenie w argumentach przedstawionych w pkt 31–33. Do tego dochodzi wzgląd dotyczący ewentualnej „nieproporcjonalnej niekorzyści" kredytodawcy, którego interesy leżą u podstaw przepisu o rekompensacie dla kredytodawcy [65].

78. Argumenty te mogły mieć sens w przypadku rozpatrywanym w owej sprawie, a co najwyżej dałoby się je uogólnić w odniesieniu do każdego kredytu konsumenckiego. W mojej ocenie nie można ich uogólnić w odniesieniu do kredytu na zakup nieruchomości.

79. Po pierwsze, jeśli chodzi o łatwość lub trudność w stosowaniu obniżki, pragnę przypomnieć, że arkusz ESIS (którego stosowanie jest obowiązkowe i do którego zmiany nie są uprawnione ani państwa członkowskie, ani kredytodawcy) zawiera w formie rozłącznej informacje dotyczące kredytu na zakup nieruchomości, które konsument musi otrzymać na etapie przed zawarciem

[64] Kryterium oparte na osobie, która ma interes w spełnieniu świadczenia przez osobę trzecią, które zostało zaproponowane na rozprawie, wydaje mi się nietrafne (obie strony są zainteresowane zawarciem umowy) i wyjątkowo niepewne.

[65] Punkt 34 wyroku Lexitor.

umowy. W szczególności arkusz ESIS rozdziela koszty w zależności od tego, czy mają one charakter okresowy, czy nieokresowy: ułatwia on w ten sposób konsumentowi lub sądowi określenie niektórych kosztów podlegających obniżeniu [66].

80. Po drugie, między dyrektywami 2008/48 i 2014/17 istnieje istotna różnica dotycząca prawa kredytodawcy do otrzymania rekompensaty kosztów wynikających bezpośrednio z przedterminowej spłaty: prawo to zostało ustanowione w samej dyrektywie 2008/48; w dyrektywie 2014/17, która ma zastosowanie do niniejszego sporu, nie przewidziano owego prawa.

81. Ta kluczowa różnica między dyrektywami 2008/48 i 2014/17 nie uniemożliwia jednak dostrzeżenia związku pojęciowego między „obniżką" na rzecz konsumenta a „rekompensatą" na rzecz kredytodawcy [67].

82. Brak zharmonizowanej regulacji prawa do rekompensaty w dyrektywie 2014/17 prawdopodobnie stanowi wyjaśnienie trudności w uzgodnieniu wspólnych zasad i ostatecznie wynika z wielości mechanizmów finansowania hipotecznego oraz szerokiej gamy produktów [68], będących odzwierciedleniem specyfiki rynków finansowych umów hipotecznych w państwach członkowskich.

83. Pozostawiona państwom członkowskim swoboda działania w zakresie wprowadzenia lub niewprowadzenia rekompensaty w kredytach na zakup nieruchomości może mieć wpływ na praktykę niektórych z nich [69], eliminując czynnik równowagi, który w wyroku Lexitor doprowadził Trybunał do takiego rozstrzygnięcia. Pragnę powtórzyć, że z tego względu wspomniany wyrok nie może mieć po prostu zastosowania do owych kredytów.

2. Koszty należne osobom trzecim

84. Uwzględnienie zawartego w wyroku Lexitor argumentu nie powinno prowadzić nieuchronnie do tego, że nierozerwalnie związana z przedterminową spłatą kredytu obniżka zostałaby rozciągnięta na koszty kredytu na zakup nieruchomości, których celem jest wynagrodzenie dla osoby trzeciej.

85. Poza tym, że – jak już wspomniałem – wyrok Lexitor nie odnosił się do tych kosztów, to w przypadku kredytów zabezpieczonych na nieruchomości to nie kredytodawca (w niniejszej sprawie instytucja bankowa) otrzymuje owe kwoty, ani też nie on określa ich wysokość: ani nie osiąga z nich zysków, ani nie może nimi manipulować.

86. Nie widzę zatem powodu, aby traktować kwoty uiszczone na rzecz osób trzecich w taki sam sposób jak te analizowane w wyroku Lexitor.

[66] Standardowe informacje są również przewidziane w dyrektywie 2008/48; brakuje w nich jednak tego samego poziomu szczegółowości co do charakteru kosztów.

[67] Zobacz przypis 53.

[68] Zobacz motyw 66 dyrektywy 2014/17.

[69] Zgodnie z badaniem *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, załącznik I, tabela 163, w październiku 2020 r. 20 państw członkowskich przyjęło przepisy przewidujące rekompensatę dla kredytodawcy w przypadku przedterminowej spłaty; 4 państwa członkowskie nie przyjęły takich przepisów, a o pozostałych 3 państwach brakowało informacji. Zgodnie z interwencjami swych przedstawicieli na rozprawie Włochy nie przewidują prawa do rekompensaty, w odróżnieniu od Niemiec i Austrii (w tym ostatnim państwie prawo to podlega ścisłym ograniczeniom).

87. Choć nie są one decydującym elementem, uważam, że moją opinię potwierdzają trwające prace legislacyjne dotyczące przeglądu dyrektywy 2008/48. Zarówno Komisja w swoim wniosku [70], jak i Rada w swoim podejściu ogólnym [71] wyjaśniają, że obniżka będzie miała wpływ na odsetki i koszty, jakie kredytodawca nakłada na konsumenta. Uważam, że wniosek ten ma również zastosowanie do kredytu hipotecznego.

88. Niewątpliwie może mieć miejsce sytuacja taka jak ta opisana przez VKI: w celu przedstawienia konsumentowi bardziej interesującej oferty kredytodawca konstruuje umowę w taki sposób, że na pierwszy rzut oka sam zobowiązuje się do zapłaty kosztów na rzecz osób trzecich, ale następnie, korzystając z przysługującej mu swobody działania w ramach fakturowania, obciąża nimi kredytobiorcę w sposób ukryty [72].

89. Jednakże wyrok Lexitor jest również nieprzydatny do ukrócenia tej praktyki, która jest oszustwem nie tylko z punktu widzenia każdego konkretnego konsumenta, lecz także z punktu widzenia niezakłóconej konkurencji. Obniżka, która zgodnie z brzmieniem wyroku Lexitor dotyczy wszystkich kosztów uiszczanych na rzecz kredytodawcy, jest stosowana proporcjonalnie do pozostałego okresu obowiązywania umowy w chwili spłaty. Innymi słowy – samo tylko rozwiązanie przyjęte w wyroku Lexitor nie wystarczy, żeby konsument odzyskał pełną kwotę, do zapłaty której kredytodawca teoretycznie się zobowiązał i którą ostatecznie obciążył konsumenta.

90. Jestem zdania, że sposobem na ograniczenie tych nadużyć powinien być sposób wskazany w art. 41 dyrektywy 2014/17: państwa członkowskie muszą zapewnić, by ochrona przyznana konsumentom nie mogła być obchodzona „poprzez sposób formułowania umów".

3. Podsumowanie

91. Podsumowując: gdyby uznać, że wyrok Lexitor ma zastosowanie do kredytów na zakup nieruchomości, art. 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 stałby na przeszkodzie przepisowi krajowemu, który ogranicza proporcjonalną obniżkę związaną z przedterminową spłatą kredytu do kosztów zależnych od okresu obowiązywania umowy. Jednakże nawet w tych okolicznościach (rozszerzenie rozwiązania Lexitor na kredyty hipoteczne) obniżka dotyczyłaby tylko kosztów, które służą wynagrodzeniu kredytodawcy, to znaczy kosztów innych niż należne osobom trzecim.

E. Ograniczenie skutków wyroku w czasie

92. Jeśli Trybunał przychyli się do tezy, za którą się opowiadam, uwzględnienie wniosku rządu włoskiego, dotyczącego ewentualnego ograniczenia skutków wyroku w czasie, nie będzie konieczne. W pozostałym zakresie uważam, że takie ograniczenie nie byłoby właściwe, ponieważ nie wykazano, że spełnione zostały przesłanki (w szczególności poważne skutki gospodarcze) wymagane w tym względzie w orzecznictwie Trybunału [73].

[70] Wniosek dotyczący dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie kredytów konsumenckich, COM(2021) 347 final, art. 29 ust. 1: „Przy obliczeniu tej obniżki uwzględnia się wszystkie koszty nałożone na konsumenta przez kredytodawcę".

[71] Nota Komitetu Stałych Przedstawicieli przy Radzie z dnia 7 czerwca 2022 r., dokument 9433/1/22 Rev 1, pkt 13 lit. c): „[D]elegacje uznały za istotne, by doprecyzować, że obniżenie całkowitego kosztu kredytu w przypadku przedterminowej spłaty dotyczy opłat nakładanych przez kredytodawcę, *a nie podatków lub opłat należnych osobom trzecim*" (podkreślenie moje).

[72] Punkt 4.4 jego uwag na piśmie. Teoretycznie takie oszustwo jest możliwe również wtedy, gdy koszty osób trzecich obciążają kredytodawcę w drodze wymogu ustawowego.

[73] Zobacz wyroki: z dnia 16 września 2020 r., Romenergo i Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, pkt 49); z dnia 6 października 2020 r., La Quadrature du Net i in. (C-511/18, C-512/18 i C-520/18, EU:C:2020:791, pkt 216); z dnia 22 czerwca 2021 r., Latvijas Republikas Saeima (Punkty karne za wykroczenia drogowe) (C-439/19, EU:C:2021:504, pkt 132).

V. Wnioski

93. W świetle powyższego proponuję, aby Trybunał odpowiedział Oberster Gerichtshof (sądowi najwyższemu, Austria) w następujący sposób:

Tytułem głównym:

Artykuł 25 ust. 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniającej dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 należy interpretować w ten sposób, że w przypadku skorzystania przez kredytobiorcę z przysługującego mu prawa do częściowej lub całkowitej spłaty kwoty kredytu przed upływem przewidzianego terminu proporcjonalna obniżka obejmuje tylko należne odsetki i koszty, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy.

Tytułem posiłkowym:

Artykuł 25 ust. 1 dyrektywy 2014/17 należy interpretować w ten sposób, że stoi on na przeszkodzie przepisom krajowym, zgodnie z którymi w przypadku skorzystania przez kredytobiorcę z przysługującego mu prawa do częściowej lub całkowitej spłaty kwoty kredytu przed upływem przewidzianego terminu obniżka odsetek i całkowitego kosztu kredytu dotyczy jedynie tych kosztów, których wysokość jest zależna od okresu obowiązywania umowy. Nie stoi on jednak na przeszkodzie przepisom krajowym, które ograniczają wspomnianą obniżkę do kosztów, które, niezależnie od okresu obowiązywania umowy, stanowią wynagrodzenie kredytodawcy, z wyłączeniem kosztów należnych osobom trzecim.