Zbirka odločb sodne prakse

SKLEPNI PREDLOGI GENERALNEGA PRAVOBRANILCA
M. CAMPOSA SANCHEZ-BORDONE,
predstavljeni 29. septembra 2022 [1]

Zadeva C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
proti
Verein für Konsumenteninformation

(Predlog za sprejetje predhodne odločbe, ki ga je vložilo Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija))

„Predlog za sprejetje predhodne odločbe – Varstvo potrošnikov – Potrošniške kreditne pogodbe za stanovanjske nepremičnine – Predčasno odplačilo kredita – Zmanjšanje skupnih stroškov kredita – Sorazmerno zmanjšanje stroškov – Zmanjšanje stroškov, ki niso odvisni od trajanja pogodbe – Stroški, dolgovani tretjim osebam“

1. Pravica potrošnika, kreditojemalca, do predčasnega odplačila kredita (z zmanjšanjem obresti in stroškov za preostalo obdobje trajanja pogodbe) je v predpisih Unije priznana že leta. [2]

2. To priznanje se nanaša na potrošniške kredite na splošno (Direktiva 2008/48/ES), [3] še posebej pa na kredite, odobrene potrošnikom za stanovanjske nepremičnine (Direktiva 2014/17/EU). [4]

3. Sodišče se je v sodbi z dne 11. septembra 2019 [5] kot odgovoru na predlog za sprejetje predhodne odločbe o razlagi člena 16(1) Direktive 2008/48 [6] izreklo o pravnih posledicah predčasnega odplačila potrošniškega kredita.

4. Zdaj je Sodišče zaprošeno za razlago člena 25(1) Direktive 2014/17 v zvezi z vnaprej določeno klavzulo (splošni pogodbeni pogoj), ki jo določena banka vključuje v svoje pogodbe o hipotekarnih kreditih. Predložitveno sodišče še posebej sprašuje, ali mora upoštevati pristop iz sodbe Lexitor.

[1] Jezik izvirnika: španščina.

[2] Prvotno je bila določena v členu 8 Direktive Sveta 87/102/EGS z dne 22. decembra 1986 o približevanju zakonov in drugih predpisov držav članic v zvezi s potrošniškimi krediti (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 15, zvezek 1, str. 326).

[3] Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta z dne 23. aprila 2008 o potrošniških kreditnih pogodbah in razveljavitvi Direktive Sveta 87/102/EGS (UL 2008, L 133, str. 66).

[4] Direktiva Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. februarja 2014 o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 (UL 2014, L 60, str. 34).

[5] Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702; v nadaljevanju: sodba Lexitor ali rešitev Lexitor).

[6] V tem predlogu se je razprava vrtela okoli provizije, ki so jo banke kreditodajalke zaračunavale potrošnikom. Sodišče je odločilo, da v skladu s členom 16(1) Direktive 2008/48 „pravica potrošnika do zmanjšanja skupnih stroškov kredita v primeru predčasnega odplačila kredita vključuje vse stroške, ki so bili naloženi potrošniku“.

I. Pravni okvir

A. Pravo Evropske unije

1. Direktiva 2008/48

5. Člen 3(g) določa:

„V tej direktivi se uporabljajo naslednje opredelitve:

(g) ‚skupni stroški kredita za potrošnika' pomeni vse stroške, vključno z obrestmi, provizijami, davki in vsemi drugimi vrstami pristojbin, ki jih mora potrošnik plačati v zvezi s kreditno pogodbo in ki so dajalcu kredita znani, razen notarskih stroškov; stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, so tudi vključeni, če je sklenitev dodatne storitvene pogodbe obvezna že za samo pridobitev kredita ali pod pogoji, ki se tržijo".

6. Člen 16(1) določa:

„Potrošnik ima pravico, da kadar koli v celoti ali delno izpolni svoje obveznosti po kreditni pogodbi. V takšnih primerih je upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita, ki jih sestavljajo obresti in stroški v preostalem obdobju trajanja pogodbe."

2. Direktiva 2014/17

7. Za to zadevo so pomembne zlasti uvodne izjave 19, 50 in 66.

8. Člen 4 določa za namene te direktive naslednje opredelitve:

„[…]

13. ‚skupni stroški kredita za potrošnika' pomenijo skupne stroške kredita za potrošnika, kot so opredeljeni v točki (g) člena 3 Direktive 2008/48/ES, vključno s stroški cenitve nepremičnine, kadar je takšna cenitev potrebna za pridobitev kredita, a brez pristojbin za vpis nepremične v zemljiško knjigo. Izključeni so vsi stroški, ki jih potrošnik plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti, določenih v kreditni pogodbi;

[…]

15. ‚efektivna obrestna mera' [(EOM)] pomeni skupne stroške kredita za potrošnika, izražene kot letni odstotek skupnega zneska kredita, po potrebi vključno s stroški iz člena 17(2), in je na letni osnovi enaka sedanji vrednosti vseh prihodnjih ali obstoječih obveznosti (črpanj, odplačil in stroškov), o katerih sta se dogovorila dajalec kredita in potrošnik;

[…]".

9. Člen 25 določa:

„1. Države članice zagotovijo, da ima potrošnik pravico, da svoje obveznosti iz kreditne pogodbe delno ali v celoti izpolni pred njenim iztekom. V takšnih primerih je potrošnik upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov kredita zanj, sestavljenega iz obresti in stroškov za preostalo obdobje trajanja pogodbe.

2. Države članice lahko določijo, da za uveljavljanje pravice iz odstavka 1 veljajo določeni pogoji. Takšni pogoji lahko vključujejo časovne omejitve glede uveljavljanja pravice, različno obravnavo glede na vrsto posojilne obrestne mere oziroma trenutka, ko potrošnik uveljavlja pravico, ali omejitve glede okoliščin, v katerih se lahko pravica uveljavlja.

3. Države članice lahko določijo, da je dajalec kredita, kadar je upravičeno, upravičen do poštenega in objektivnega nadomestila za morebitne stroške, ki so neposredno povezani s predčasnim odplačilom kredita, a potrošnika ne kaznuje. V zvezi s tem nadomestilo ne presega finančne izgube dajalca kredita. Države članice lahko pod temi pogoji določijo, da nadomestilo ne sme presegati določene stopnje ali da je dovoljeno le v določenem časovnem obdobju.

[…]

5. Kadar namerava potrošnik predčasno odplačilo izvršiti v obdobju, za katero je bila dogovorjena fiksna posojilna obrestna mera, lahko države članice določijo, da je uveljavljanje pravice iz odstavka 1 odvisno od tega, ali ima potrošnik za to legitimen interes.“

B. Nacionalno pravo

10. Člen 20 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (zakon o hipotekarnih in stanovanjskih kreditih),[7] naslovljen „Predčasno odplačilo“, je v različici, ki je veljala do 31. decembra 2020, določal:

„1. Kreditojemalec lahko kadar koli uveljavi pravico do delnega ali celotnega odplačila kredita pred iztekom dogovorjenega obdobja. Predčasno odplačilo celotnega zneska kredita skupaj z obrestmi se šteje za odpoved kreditne pogodbe. V primeru predčasnega odplačila kredita se obresti, ki jih mora plačati kreditojemalec, zmanjšajo sorazmerno s tako zmanjšanim dolgom, ki še ni bil odplačan, in po potrebi sorazmerno s posledičnim skrajšanjem trajanja pogodbe; stroški, ki so odvisni od trajanja pogodbe, se zmanjšajo sorazmerno“.

II. Dejstva, spor in vprašanje za predhodno odločanje

11. UniCredit Bank Austria AG (v nadaljevanju: UniCredit) v svojih pogodbah o potrošniških hipotekarnih kreditih uporablja nekatere splošne pogodbene pogoje, ki urejajo pravico do predčasnega odplačila kredita z zmanjšanjem dolgovanih obresti in stroškov, ki so odvisni od trajanja pogodbe.

[7] Z dne 26. novembra 2015 (BGBl. I št. 135/2015). Besedilo je bilo spremenjeno z Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (zvezni zakon o spremembi zakona o potrošniških kreditih in zakona o hipotekarnih in stanovanjskih kreditih) z dne 5. januarja 2021 (BGBl. I št. 1/2021).

12. Pogodbe vsebujejo naslednji splošni pogodbeni pogoj: „Pojasni se, da se stroški obdelave, ki niso odvisni od trajanja pogodbe, ne povrnejo niti sorazmerno“.

13. Verein für Konsumenteninformation (v nadaljevanju: VKI) je združenje za varstvo interesov potrošnikov, ki je pri Handelsgericht Wien (gospodarsko sodišče na Dunaju, Avstrija) proti družbi UniCredit vložilo tožbo za prenehanje uporabe tega pogoja.

14. Prvostopenjsko sodišče je tožbo zavrnilo. Oberlandesgericht Wien (višje deželno sodišče na Dunaju, Avstrija) pa je ugodilo pritožbi VKI in ugodilo tožbenim predlogom.

15. Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija) mora odločiti o reviziji, ki jo je družba UniCredit vložila proti sodbi pritožbenega sodišča in v kateri predlaga, naj se potrdi prvostopenjska sodba. Pred odločitvijo je Sodišču v predhodno odločanje predložilo naslednje vprašanje:

„Ali je treba člen 25(1) Direktive 2014/17/EU [...] razlagati tako, da nasprotuje nacionalni ureditvi, ki določa, da se obresti, ki jih mora plačati kreditojemalec, in stroški, ki so odvisni od trajanja pogodbe, kadar kreditojemalec uveljavlja pravico do delnega ali celotnega odplačila kredita pred iztekom dogovorjenega obdobja, sorazmerno zmanjšajo, medtem ko za stroške, ki niso odvisni od trajanja pogodbe, ni ustrezne ureditve?“

III. Postopek pred Sodiščem

16. Predlog za sprejetje predhodne odločbe je na Sodišče prispel 9. septembra 2021.

17. VKI, družba UniCredit, italijanska vlada in Evropska komisija so predložili pisna stališča.

18. Dne 7. julija 2022 je bila obravnava, ki so se je udeležili VKI, družba UniCredit, nemška in italijanska vlada ter Komisija.

IV. Analiza

A. Uvod

19. Prva direktiva o potrošniških kreditih je iz leta 1987. S svojega področja uporabe je izključila kreditne pogodbe za nakup ali ohranitev lastninskih pravic na zemljišču ali na obstoječi ali načrtovani zgradbi in za prenovo ali izboljšanje zgradbe. Le nekatere njene določbe so se uporabljale za kreditne pogodbe, zavarovane s hipotekami, ki izjemoma niso bile izključene že s to določbo.

20. Skoraj trideset let pozneje Direktiva 2014/17 (delno) vzpostavlja skupni regulativni okvir za potrošniške kreditne pogodbe, zavarovane s hipoteko ali drugim primerljivim zavarovanjem na stanovanjske nepremičnine.

21. Ločena ureditev zadnjenavedenih pogodb se običajno pojasnjuje z razlikami med trgoma potrošniških kreditov in kreditov za nakup ali obnovo stanovanj. Poudarjene so tudi obstoječe razlike med postopki za vsako kategorijo kredita in zavarovanji, ki so običajna za ene in druge.

22. Ne glede na te razlike je zakonodajalec več določb Direktive 2014/17 pripravil z opiranjem na Direktivo 2008/48. Občasno se ta zgolj sklicuje na navedeno direktivo brez nadaljnjega ali pa uvaja nekatera odstopanja in pojasnila. [8]

23. Skupni vidik obeh direktiv, ki ga je vsebovala že Direktiva 87/102, je pravica potrošnika do predčasnega odplačila kredita. V vseh treh instrumentih je ta pravica povezana s pravico do zmanjšanja skupnih stroškov kredita, ki:

– je moralo biti ustrezno v skladu z Direktivo 87/102 (člen 8);

– mora vključevati „obresti in strošk[e] v preostalem obdobju trajanja pogodbe“ (člen 16(1) Direktive 2008/48);

– mora vključevati „obresti in strošk[e] za preostalo obdobje trajanja pogodbe“ (člen 25(1) Direktive 2014/17).

24. Sodišče je odločalo o pojmu „skupni stroški kredita za potrošnika“ na področju potrošniških kreditov. [9] V sodbi Lexitor je, kot sem že omenil, razlagalo zmanjšanje teh stroškov zaradi predčasne izpolnitve obveznosti iz kreditne pogodbe, kar omogoča člen 16(1) Direktive 2008/48.

25. Za odgovor na vprašanje za predhodno odločanje, ki ga je predložilo predložitveno sodišče, je treba najprej obravnavati pojma „skupni stroški kredita“ [10] in „zmanjšanje skupnih stroškov“ [11] iz člena 25(1) Direktive 2014/17.

26. Preden izvedem to analizo, bom opozoril na dva premisleka v zvezi z učinkom Direktive 2008/48 v tem primeru:

– Prvič, razlaga Direktive 2008/48 je (ali bi lahko bila) pomemben element za razlago Direktive 2014/17, zlasti kadar zadnja prevzema izraze, uporabljene v prvonavedeni. [12] Vendar je to le *en* element, ki ga je treba združiti z običajnimi hermenevtičnimi merili, ki se uporabijo za pojme in pravila, ki urejajo področje stanovanjskih kreditov. [13]

– Drugič, v tem sporu se razprava nanaša na pogodbeno klavzulo, ki jo uporablja družba UniCredit, pri čemer je bila razprava osredotočena na zneske, plačane tretjim osebam. [14] Po drugi strani pa v zadevi Lexitor ni šlo za druge stroške, razen za stroške kreditodajalca, niti se ni omenjalo drugih vrst stroškov. [15] Za namene tega predloga za sprejetje predhodne odločbe je upravičeno šteti, da je vrednost te sodbe omejena.

[8] Tako je pri opredelitvi „skupnih stroškov kredita za potrošnika“ v členu 4(13). Tudi v členu 25(1).

[9] Med drugim v sodbah z dne 26. februarja 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127); z dne 3. septembra 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 in C-252/19, EU:C:2020:631), in z dne 16. julija 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Zaradi mnenja, ki ga bom predstavil o vplivu sodbe Lexitor na stroške, plačanih tretjim osebam, mi dejansko ne bi bilo treba preučiti stroškov, ki med njimi sestavljajo kategorijo „skupnih stroškov kredita“. Vseeno pa jih bom preučil, če bi Sodišče zavzelo drugačno stališče in bi bila ta preučitev koristna.

[11] Zdi se, da se v Direktivi 2014/17 izraza „stroški“ (*costes*) in „izdatki“ (*gastos*) uporabljata kot sinonima. Od različic, ki sem jih imel na voljo, se samo člen 25(1) francoske različice sklicuje na zmanjšanje „frais dus“ (zapadlih stroškov) kot del „coût [total du crédit pour le consommateur]“; po drugi strani nemška, španska, angleška, italijanska in portugalska različica uporabljajo „Kosten“, „costes“, „costs“, „costi“ oziroma „custos“.

[12] V tem smislu glej uvodno izjavo 19 Direktive 2014/17.

[13] To izhaja iz uvodne izjave 22 Direktive 2014/17.

[14] Predložitveno sodišče omenja zlasti stroške cenitve nepremičnine, overitve podpisa za vpis hipoteke v zemljiško knjigo, predloga za zaznambo vrstnega reda in vpisa hipoteke v zemljiško knjigo.

[15] Niti v sklepnih predlogih generalnega pravobranilca G. Hogana (C-383/18, EU:C:2019:451).

B. Skupni stroški kredita iz člena 25(1) Direktive 2014/17

27. Če uveljavljanje pravice do predčasnega odplačila pomeni ustrezno zmanjšanje skupnih stroškov kredita za potrošnika, je treba pojasniti, katere postavke (poleg obresti) so vključene v ta pojem.

1. Jezikovna razlaga

28. Izraz „skupni stroški kredita za potrošnika“ je opredeljen v členu 4(13) Direktive 2014/17 s sklicevanjem na Direktivo 2008/48 in z nekaterimi pojasnili, ki ne spreminjajo načelne enakosti. [16]

29. V dobesednem pomenu *skupni* stroški hipotekarnega kredita zajemajo *vse* stroške, nastale v zvezi s tem kreditom (razen če jih je zakonodajalec izključil), ki izpolnjujejo dva pogoja: dolguje jih potrošnik in so (ali bi morali biti) dajalcu kredita znani. [17]

30. Kot tipični primeri takih stroškov se navajajo „obresti, provizije, davki“ in „stroški, povezani s pomožnimi storitvami v zvezi s kreditno pogodbo, zlasti zavarovalne premije, […] če je sklenitev dodatne storitvene pogodbe obvezna že za samo pridobitev kredita ali pod pogoji, ki se tržijo“. Sem lahko spadajo tudi pristojbine za kreditne posrednike in stroške cenitve nepremičnine za hipoteko. [18]

31. Iz tega seznama je razvidno, da obvezna narava stroškov ne izhaja nujno iz enostranske določitve dajalca kredita, da bi povečal svoj dobiček: skupni strošek kredita lahko zajema plačila ustanovam ali subjektom, ki niso pogodbene stranke, [19] iz zelo različnih naslovov.

32. Skupni strošek kredita, če gledamo dobesedno, se torej razširi na zneske pomožnih storitev pod enakimi pogoji, da mora iti za obveznost potrošnika in da jih mora dajalec kredita poznati. [20]

33. Taki stroški so na primer premije za življenjsko in požarno zavarovanje, [21] stroški cenitve nepremičnine, ki je predmet hipoteke, [22] stroški odprtja in vodenja računa, stroški uporabe plačilnega sredstva za transakcije in črpanja kredita ter drugi stroški v zvezi s plačilnimi transakcijami. [23]

[16] Gre za specifikacije, ki niso pomembne za potrošniške kreditne pogodbe, ker se nanašajo na elemente, ki jih v takih pogodbah *per definitionem* ni.

[17] Člen 3(g) Direktive 2008/48. Glej tudi uvodno izjavo 50 Direktive 2014/17, ki poleg tega določa parametre za presojo, koliko dajalec kredita te stroške pozna.

[18] Člen 4(13) in uvodna izjava 50 Direktive 2014/17.

[19] Na to opozarja sodba z dne 26. februarja 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, točka 48), v zvezi z Direktivo 2008/48. Pojem skupnih stroškov kredita za potrošnika je „zelo širok, tako da je skupni znesek vseh stroškov, ki jih nosi potrošnik in ki se nanašajo na *njegova plačila dajalcu kredita in tretjim*, jasno naveden v potrošniških kreditnih pogodbah“. Moj poudarek.

[20] V tem okviru se lahko pomožna storitev šteje za obvezno, če je od sklenitve pogodbe za to storitev odvisna pridobitev samega kredita ali določenih ugodnosti. Člen 3(g) Direktive 2008/48 in uvodna izjava 50 Direktive 2014/17.

[21] Uvodna izjava 50 Direktive 2014/17.

[22] Če je ta cenitev potrebna za pridobitev kredita, kot je navedeno v členu 4(13) Direktive 2014/17.

[23] Uvodna izjava 50 Direktive 2014/17 in člen 17(2) Direktive 2014/17, ki se nanaša na izračun EOM. Enaka določba je v členu 19(2) Direktive 2008/48. V obeh primerih se zdi, da je edini namen omembe zgolj pedagoški oziroma potrditev. V pripravljalnih delih v zvezi z direktivama nisem našel nobenega dokaza niti nobenih argumentov (razen argumenta sistematične umestitve) za domnevo, da so ti elementi *samo* del skupnih stroškov kredita za namene izračuna EOM.

34. Čeprav bi jih teoretično lahko vključili v pojem skupnih stroškov kredita za potrošnika, po izrecni odločitvi zakonodajalca v njihov izračun niso vključeni:

– notarski stroški, ki so izključeni v skladu s členom 3(g) Direktive 2008/48; [24]

– „pristojbine za vpis nepremičn[in]e v zemljiško knjigo“, [25] ki so izključene v skladu s členom 4(13) Direktive 2014/17;

– stroški, ki jih potrošnik plača zaradi neizpolnjevanja obveznosti, določenih v kreditni pogodbi. [26]

35. Če se ta tipologija postavk, ki ustrezajo pojmu „skupni stroški kredita za potrošnika“ (ali so iz njega izključene), uporabi za postavke, ki jih je navedlo predložitveno sodišče, menim, da ta pojem v smislu člena 25(1) Direktive 2014/17:

– vključuje *stroške cenitve* nepremičnine, če je ta potrebna za odobritev kredita in so ti stroški dajalcu kredita znani, ter stroške predloga za *zaznambo vrstnega reda* in *vpis hipoteke* v zemljiško knjigo, [27] ki so običajno potrebni za ustanovitev zavarovanja in zagotovitev njegove funkcije;

– ne vključuje stroškov *notarske overitve podpisov* (notarskih stroškov) za vpis hipoteke v zemljiško knjigo.

2. Razlaga glede na ozadje predpisa

36. Analiza razvoja pojma „skupni stroški kredita za potrošnika“ v zakonodajnih delih pred sprejetjem Direktive 2014/17 [28] potrjuje, da so bile med postavkami, ki jih je navedlo predložitveno sodišče, omenjene „pristojbine za vpis hipoteke v zemljiško knjigo“.

37. Predlog Komisije za (prihodnjo) direktivo o stanovanjskih kreditih je v zvezi s tem vseboval zgolj in samo sklicevanje na Direktivo 2008/48. [29]

[24] V istem smislu uvodna izjava 50 Direktive 2014/17. Izključitev je kategorična, čeprav je sporna na področju hipotekarnih kreditov, kjer drugače od potrošniških kreditov sodelovanje notarja pri oblikovanju zavarovanja ali njegovem vpisu v zemljiško knjigo običajno ni stvar izbire. Za okvirno pojasnilo tega področja glej opombo 40.

[25] Ne smemo jih zamešati s tistimi, ki se nanašajo na vpis hipoteke v zemljiško knjigo. Izraz „pristojbina“ ima v tem okviru zelo širok pomen.

[26] Člen 4(13) Direktive 2014/17. V skladu s členom 19(2) Direktive 2008/48 so ti stroški izvzeti iz skupnih stroškov kredita pri izračunu EOM.

[27] Evropski standardni informativni list (v nadaljevanju: ESIS) iz dela A Priloge II k Direktivi 2014/17 in navodila za njegovo izpolnjevanje iz dela B iste priloge to trditev potrjujejo.

[28] Prva opredelitev je v Direktivi 87/102; prvotno besedilo je bilo pozneje spremenjeno v skladu s poskusi poenotenja izračuna letnega odstotka obresti. Iz dokumentov o pogajanjih za sprejetje Direktive 2008/48 so razvidna nihanja v zvezi s tem, ali je treba stroške, ki jih je treba plačati tretjim osebam, zlasti davke in notarske stroške, vključiti med stroške ali jih izključiti. V končnem besedilu so davki sprejeti kot kompromisna rešitev, nikjer pa ni navedeno, zakaj so notarski stroški izključeni. Glej Sporočilo Komisije Evropskemu parlamentu v skladu z drugim pododstavkom člena 251(2) Pogodbe ES o skupnem stališču Sveta v zvezi s sprejetjem direktive Evropskega Parlamenta in Sveta o potrošniških kreditnih pogodbah, COM(2007) 546 final, točka 3.2.

[29] Predlog direktive Evropskega parlamenta in Sveta o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine, COM(2011) 142 final, člen 3(k). Uvodna izjava 23 predloga združuje elemente uvodne izjave 20 in člena 3(g) Direktive 2008/48.

38. Rešitev je bila pojasnjena kot uravnoteženje prednosti in slabosti možnosti, ki so bile obravnavane za izračun EOM. [30] Upoštevano je bilo tudi, da bi besedilo, ki bi bilo vzporedno z obstoječim besedilom (Direktiva 2008/48), potrošnikom olajšalo razumevanje in primerjavo kreditov. [31]

39. Pojem se je pozneje oblikoval tako, da so se dodajali ali odvzemali elementi, vendar se povezava s členom 3 Direktive 2008/48 ni izgubila.

40. V tem okviru se mi zdi pomembno, da so bile v prvem poročilu Parlamenta o predlogu direktive o pogodbah za stanovanjski kredit izrecno izključene „pristojbine za vpis hipoteke ali drugega primerljivega zavarovanja v zemljiško knjigo“. [32]

41. Med sprejetimi spremembami pa je ta, ki je določala: „Skupni stroški kredita za potrošnika ne bi smeli vključevati nobenih stroškov, ki jih je potrošnik plačal v zvezi z nakupom nepremičnine, *kot so s tem povezani davki in notarski stroški ali stroški vpisa v zemljiško knjigo*“ [33] (moj poudarek).

42. Ni dokazano, da bi se pozneje razpravljalo o vključitvi „pristojbin za vpis hipoteke v zemljiško knjigo“ v skupne stroške kredita ali izključitvi stroškov, povezanih z nakupom nepremičnine. [34]

3. Sistematična in teleološka razlaga

43. Pojem „skupni stroški kredita za potrošnika“ v Direktivi 2014/17 je tako kot v Direktivi 2008/48 funkcionalen. Služi predvsem oblikovanju dveh pojmov:

– pojma „skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik“, ki ustreza istemu pojmu, kot je opredeljen v členu 3(h) Direktive 2008/48; [35]

– pojma EOM, ki ustreza skupnim stroškom kredita za potrošnika, izraženim kot letni odstotek skupnega zneska odobrenega kredita. [36]

[30] Delovni dokument, priložen predlogu direktive Evropskega parlamenta in Sveta o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine, SEC(2011) 356 final, zvezek II, str. 130 in naslednje.

[31] *Id. loc.*, str. 134. Nekatere države članice so razširile pravila, ki veljajo za potrošniške kredite, na hipotekarne kredite oziroma jih nameravajo razširiti: glej *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009, str. 29 in naslednje.

[32] Prvo poročilo o predlogu direktive Evropskega parlamenta in Sveta o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine (COM(2011) 0142 – C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), dokument PE469.842v04-00, sprememba 48.

[33] Spremembe, ki jih je sprejel Evropski parlament v zvezi s predlogom direktive Evropskega parlamenta in Sveta o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine (COM(2011) 0142 C7-0085/2011 – 2011/0062(COD)), dokument P7_TA(2013)0341, z dne 13. septembra 2013: glej uvodno izjavo 50 in člen 4(13). Ni jasno, zakaj je bila ta izključitev izrecno navedena, kar je po mojem mnenju mogoče pojasniti s tem, da ni neposredne povezave med zadevnimi stroški in samim kreditom. Morda je treba spomniti na *status quo* dejavnikov, ki so se v pravnih redih držav članic pred sprejetjem enotnega pravila upoštevali pri izračunu EOM (ali podobnega pojma). Med njimi so bili, čeprav v manjšem številu držav, notarski stroški in davki na prenos premoženja: glej preglednico 39 *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, november 2009.

[34] Različni dokumenti Sveta določajo izključitev stroškov, povezanih z nakupom nepremičnine, kot so pristojbine za vpis v zemljiško knjigo, davki, povezani z nakupom, in notarski stroški: glej uvodno izjavo 23 kompromisnega predloga predsedstva Sveta, sporočilo generalnega sekretariata delegacijam z dne 3. novembra 2011, dokument 16325/11, in uvodno izjavo 34 splošnega pristopa Sveta k predlogu direktive Evropskega parlamenta in Sveta o kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine (direktiva o hipotekarnih kreditih), sporočilo generalnega sekretariata delegacijam, z dne 30. maja 2012, dokument 10587/12.

[35] Pojma „skupni znesek kredita“ in „skupni znesek, ki ga mora plačati potrošnik“ v Direktivi 2014/17 vključujeta pojma iz Direktive 2008/48 brez dodatnih pojasnil, saj se člen 4(12) oziroma (14) Direktive 2014/17 sklicuje nanju. O razmerju med tema pojmoma glej sodbi z dne 21. aprila 2016, Radlinger in Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, točki 85 in 86), ter z dne 16. julija 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, točki 38 in 42).

[36] Člen 4(15) Direktive 2014/17.

44. Sodišče je obseg tega pojma povezalo z namenom obsežnega varstva potrošnikov in ga razlagalo v skladu s tem.[37] Varstvo pomeni, da so potrošniku na voljo splošne in predvsem predpogodbene informacije, ki mu (v idealnem primeru) omogočajo, da izbere kreditni produkt, ki ustreza njegovemu osebnemu položaju in interesom. To je navsezadnje *glavni* namen pojma „skupnih stroškov kredita“.

45. Del postopka, ko potrošnik izbira najboljšo možnost zase, je, da se mu da možnost, da primerja ponudbe na nacionalni in mednarodni ravni. Varstvo potrošnikov v direktivah 2008/48 in 2014/17 je del splošnega cilja vzpostavitve notranjega trga kreditov.[38] Za tako primerjavo je bistvenega pomena EOM, ki sporoča ceno (skupne stroške) kredita v skladu z matematično formulo, ki je enaka po vsej Uniji.

46. Vendar obstaja določena napetost med ciljem, da se potrošniku zagotovijo najboljše informacije, in tem, da se to stori na način, ki mu omogoča primerjavo ponudb kreditodajalcev v razumnem času.

47. Intuitivno bi bil položaj potrošnika toliko boljši, kolikor več podatkov (o stroških poleg obresti) bi bilo vključenih v EOM in bi moral toliko manj sredstev nameniti samemu ugotavljanju drugih stroškov, povezanih s kreditom, zlasti zunaj pravnega okolja, ki je pogosto omejeno na lokalno okolje.

48. To pojasnjuje, zakaj pojem „skupni stroški kredita za potrošnika“ zajema širok razpon stroškov, povezanih s kreditnim poslom. Dostop do informacij je lažji za kreditodajalca kot za potrošnika, čeprav tudi zanj ni brezplačen.[39]

49. Hkrati vključitev elementov, ki so zaradi nacionalne ureditve zelo različni, v izračun EOM vpliva na primerljivost ponudb.[40] Nazadnje gre to v škodo čezmejne dejavnosti kreditodajalcev in pridobivanja strank iz drugih držav članic.

50. Menim, da se je zakonodajalec odločil za rešitev, ki poskuša uskladiti različne pomisleke z združitvijo več elementov, in sicer:

– Širokega pojma skupnih stroškov kredita za potrošnika, čeprav omejenega na stroške, povezane s samo kreditno pogodbo, brez stroškov posla, ki se financira s kreditom;

– obveznosti kreditodajalca, da v ta pojem vključi upravičene stroške, za katere ve ali bi moral vedeti na podlagi standardne ravni skrbnosti v stroki;

[37] V zvezi z Direktivo 2008/48 glej sodbi z dne 26. marca 2020, Mikrokasa in Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, točka 39 in navedeni sodbi), ter z dne 16. julija 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, točka 31).

[38] Ta namen preveva vsa besedila. Izrecno pa je opredeljen v uvodnih izjavah od 1 do 9 Direktive 2008/48 ter uvodnih izjavah 2 in od 5 do 8 Direktive 2014/17.

[39] Med razlogi za redko čezmejno uporabo pogodb o hipotekarnem kreditu so z vidika dajalcev kreditov tveganja in ovire, povezane s pravno pravilno uporabo tujega prava, kar zmanjšuje donosnost čezmejnih poslov: glej Poročilo Komisije Evropskemu parlamentu in Svetu o reviziji Direktive 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine, COM(2021) 229 final, oddelek 2.2.

[40] Dejansko je mogoče izključitev notarskih stroškov iz skupnih stroškov kredita za potrošnika pojasniti z možnostjo, da negativno vplivajo na primerljivost produktov. Razlike v notarskih honorarjih so lahko precejšnje: ne samo med državami članicami, temveč tudi v isti državi, če se notar in stranka lahko o njih (v celoti ali delno) pogajata. Komisija je tudi v odgovoru na vprašanje na obravnavi navedla to razlago kot najverjetnejšo.

– obveznosti, da se potrošniku zagotovijo prilagojene predpogodbene informacije na podlagi ESIS iz Priloge II k Direktivi 2014/17;

– tega, da se v ESIS pod navedbo „Posojilodajalec ne pozna naslednjih stroškov in jih zato ne more vključiti v EOM“ naštejejo stroški, ki jih ima potrošnik in bi morali biti del EOM, vendar jih druga pogodbena stranka ne pozna;[41]

– tega, da je v ESIS dodano naslednje opozorilo: „Prepričajte se, da ste seznanjeni z vsemi ostalimi taksami in stroški, ki so povezani s posojilom.“[42];

– uvedbe obveznosti, da se v splošnih informacijah o hipotekarnem kreditu navedejo morebitni stroški za potrošnika, ki niso del skupnih stroškov kredita.[43]

51. Menim, da ima povprečen potrošnik na ta način informacije, ki jih potrebuje za odločitev o pogodbi o stanovanjskem kreditu po primerjavi produktov na podlagi EOM.[44] Poleg tega bo vedel, da lahko obstajajo dodatni stroški: bodisi tisti, ki se nanašajo na EOM, vendar jih kreditodajalec ne pozna, bodisi tisti, ki ne spadajo pod skupne stroške kredita, na katere pa je opozorjen.

4. Vmesni predlog

52. Glede na navedeno menim, da bi bilo mogoče predložitvenemu sodišču glede postavk, ki jih navaja, da bi izvedelo, ali spadajo pod skupne stroške kredita za potrošnika v smislu člena 25(1) Direktive 2014/17 ali ne, odgovoriti tako:

– Ta pojem vključuje stroške cenitve nepremičnine, predloga za zaznambo vrstnega reda in vpisa hipoteke v zemljiško knjigo, če so ti stroški potrebni za odobritev kredita (torej bremenijo kreditojemalca) in če so kreditodajalcu znani.

– Ne vključuje stroškov notarske overitve podpisov za namen vpisa hipoteke v zemljiško knjigo.

C. Zmanjšanje, ki se zahteva s členom 25(1) Direktive 2014/17/EU. Stroški, na katere se nanaša

53. Predložitveno sodišče želi izvedeti, ali se v primeru, ko kreditojemalec uveljavlja pravico do delnega ali celotnega odplačila kredita pred iztekom dogovorjenega obdobja, sorazmerno zmanjšanje nanaša samo na obresti, ki jih mora plačati, in stroške, ki so odvisni od trajanja pogodbe, ali tudi na tiste, ki niso odvisni od trajanja pogodbe.

54. Dolžnik, ki predčasno odplača kredit, je dejansko upravičen do zmanjšanja skupnih stroškov tega kredita. V skladu s členom 25(1) Direktive 2014/17 se zmanjšanje nanaša na „obresti in stroške za preostalo obdobje trajanja pogodbe“.[45]

41 Točka 4 ESIS, „Obrestna mera in drugi stroški“.

42 *Id. loc.*

43 Člen 13(1)(h) Direktive 2014/17.

44 Ne morem prikriti, kot sem že navedel ob drugi priložnosti (sklepni predlogi v zadevi DenizBank, C-287/19, EU:C:2020:322), da ima ta celotna pravna konstrukcija v resnici zelo šibko dejansko podlago. Velik del potrošnikov, ki so vzeli hipotekarni kredit, če nimajo dobre izobrazbe na področju financ, bo zelo težko razumel pravne kategorije, ki se uporabljajo pri odobritvi njihovega hipotekarnega kredita.

45 Kot sem že poudaril, to besedilo sledi besedilu Direktive 2008/48, ki pa nadomešča „ustrezno zmanjšanje“ iz Direktive 87/102.

55. Ker člen 25(1) ne razlikuje med različnimi kategorijami stroškov, bi se lahko zdelo, da zmanjšanje velja za vsak znesek, ki je del skupnih stroškov kredita (s časovnim vidikom, ki ga bom takoj poudaril). Brez poseganja v to, kar bom navedel v nadaljevanju,[46] pa menim, da zmanjšanje ne velja brez razlikovanja za vsako od postavk, ki potrošniku skupaj nakazujejo skupne stroške kredita pred sklenitvijo pogodbe.

56. Direktiva 2014/17 nekatere vidike ureditve predčasnega odplačila pušča odprte (torej so na voljo državam članicam).[47] Vendar sam obstoj pravice, da se pred dogovorjenim rokom odplača celoten dolg ali njegov del, ni odvisen od vsakega nacionalnega zakonodajalca, in prav tako niso od njega odvisne posledice uveljavljanja te pravice (zmanjšanje skupnih stroškov kredita).[48]

57. Torej se ne napoti na države članice, da določijo stroškovne postavke, ki jih je treba zmanjšati. Zato mora biti razlaga tega, „kaj“ se zmanjša, enotna tako kot razlaga katerega koli drugega pojma, ki je v pravu Unije avtonomen.

1. Jezikovna razlaga

58. Kot sem že omenil, člen 25(1) Direktive 2014/17 ne določa postavk (med tistimi, ki sestavljajo skupne stroške kredita), ki se zmanjšajo.[49] Iz besedila je mogoče z gotovostjo sklepati le, da tako zmanjšanje ne bo veljalo za elemente, ki niso vključeni v te stroške.[50]

59. Vsekakor je v določbi časovna opredelitev, ki je po mojem mnenju pomembna: obresti in stroški, ki se zmanjšajo v primeru predčasnega odplačila kredita, so stroški „za preostalo obdobje trajanja pogodbe“.

60. Zdi se mi, da povezava med postavkami, ki jih je treba zmanjšati, in preostalim trajanjem pogodbe kaže na to, da se prve dolgujejo za storitve, ki v času predčasnega odplačila še niso bile opravljene in se še niso izvedle.[51]

61. To logiko je mogoče brez težav razbrati pri obrestih od kredita. Predčasno odplačilo kapitala (glavnice dolga) *eo ipso* pomeni, da se od tega datuma dalje iz tega naslova ne bodo več obračunavale obresti. Zmanjšanje obresti, ki niso zapadle ob predčasnem odplačilu, ni sporno in ne vem, zakaj bi moralo biti razumevanje pravila za druge stroške drugačno.

[46] V razdelku, ki se nanaša na vpliv rešitve Lexitor na pogodbe o stanovanjskem kreditu.

[47] Države članice se odločijo, ali pravica izhaja iz zakonske določbe ali pa je lahko pogodbena, in določijo nekatere pogoje za njeno uveljavljanje.

[48] Vendar glej možnost, da države članice pogojujejo uveljavljanje te pravice z obstojem legitimnega interesa potrošnika, in sicer v primeru iz člena 25(5) Direktive 2014/17.

[49] Prav tako ne uvodna izjava 66 Direktive 2014/17, ki obravnava pravico do odplačila, zmanjšanje stroškov in nadomestilo za kreditodajalca.

[50] Torej tiste, ki spadajo pod skupni znesek kredita, ki skupaj s skupnimi stroški sestavljajo skupni znesek, ki ga dolguje kreditojemalec: glej v zvezi z vzajemnim izključevanjem pojmov skupnega zneska in skupnega stroška kredita sodbi, navedeni v opombi 35.

[51] Kako in kdaj se plača, ni pomembno: dolgovani znesek za ponavljajočo se storitev se lahko plača vsakič, ko je storitev opravljena, ali pa se lahko dogovori enkratno plačilo na začetku ali na koncu pogodbenega odnosa, ne da bi to vplivalo na naravo storitve. Če je bilo nadomestilo izplačano na začetku pogodbenega odnosa, se pravica do zmanjšanja spremeni v pravico do vračila plačanih zneskov.

62. Z jezikovnega vidika se mi torej zdi ključno: člen 25 govori le o stroških, povezanih z obdobjem po uveljavljanju pravice do odplačila („preostalo obdobje“). Kljub temu, ker je večina jezikovnih različic člena 25(1) Direktive 2014/17 enaka različicam člena 16(1) Direktive 2008/48 in ker Sodišče v zvezi z zadnjim jezikovnega argumenta ni štelo za prepričljivega, [52] ne izključujem, da ga zdaj ne bo prepričala niti moja razlaga.

63. Če bi bilo tako, bom pravilo analiziral glede na njegovo sobesedilo in njegov namen. [53]

2. Sistematična in teleološka razlaga

64. Namen priznanja pravice do predčasnega odplačila v Direktivi 2014/17 je tako kot namen celotne direktive spodbujati vzpostavitev notranjega trga kreditnih pogodb za stanovanjske nepremičnine.

65. V tem okviru pravica do predčasnega odplačila sledi posebnemu cilju, ki je v uvodni izjavi 66 Direktive 2014/17 opisan s sklicevanjem na spodbujanje konkurence, prostega gibanja državljanov in finančne stabilnosti. Prednosti za potrošnika so le v ozadju in so omejene na to, da lahko potrošnik zamenja produkt in poišče tistega, ki v danem trenutku najbolj ustreza njegovim potrebam.

66. Zakonodajalec predvideva, da za pravico do predčasnega odplačila veljajo pogoji. [54] Poleg tega določa, da je z njo povezano morebitno nadomestilo za kreditodajalca, ki lahko v določenih okoliščinah pomeni znesek, ki na potrošnika učinkuje odvračilno. [55]

67. Iz te pravne ureditve izhaja, da pravica do predčasnega odplačila kredita ni toliko namenjena odpravi nesorazmerij v neenakem razmerju, temveč zagotavljanju prožnosti pogodbe, ki je dolgoročna, tako da dolžniku omogoča, da svojo obveznost plača pred iztekom dogovorjenega roka, ne da bi mu bilo treba navajati ali dokazovati kakršen koli razlog. [56]

68. Direktiva 2014/17 ne navaja razloga za zmanjšanje, ki ga določa člen 25(1), kot posledico pravice do predčasnega odplačila. Zaradi tega dejavnika in dejstva, da med pripravljalnimi deli ni bilo razprave, je mogoče trditi, da se taka prilagoditev dojema kot *naravna* posledica predčasnega odplačila, zaradi česar izgine ali se zmanjša (v primeru delnega odplačila) tveganje neplačila za drugo stranko. Poleg tega bi bil kreditodajalec neupravičeno obogaten, če bi kreditojemalec moral plačati obresti, ki se še morajo nateči, in druge stroške, ki jih še mora plačati, in bi bil skladno s tem oproščen (čeprav z enostransko odločitvijo druge stranke) svoje vzajemne pogodbene obveznosti. [57]

[52] Sodba Lexitor, točki 24 in 25.

[53] Preučitev ozadja pravila in njegovega razvoja od prvega besedila v členu 8 Direktive 87/102 (kjer je bilo „ustrezno“) do sedanjega besedila ne osvetljuje narave stroškov, ki jih je treba zmanjšati. Razprava se je vrtela okoli pravice do odplačila in nadomestila za kreditodajalca. Izhodišče razkriva, da se rešitve držav članic in stališča pogajalcev med seboj zelo razlikujejo glede tega, kako uravnotežiti interese pogodbenih strank in kakšen vpliv bi imelo predčasno odplačilo na kreditno dejavnost na splošno.

[54] Med njimi je tudi pogoj iz člena 25(5) Direktive 2014/17, ki za določen primer zahteva „obstoj legitimnega interesa potrošnika“.

[55] Namen nadomestila je nevtralizirati izgube, ki jih utrpi kreditodajalec. V Direktivi 2014/17 tako nadomestilo ni nujno omejeno na znesek obresti, ki bi jih potrošnik plačal v obdobju med predčasnim odplačilom in dogovorjenim datumom prenehanja pogodbe. Ker mora biti vnaprej obveščen o pogojih odplačila, razumni potrošnik raje ne bo uveljavljal pravice do predčasnega odplačila, če je njegova obveznost, da kreditodajalcu plača nadomestilo, taka, da dejansko ne prihrani ničesar.

[56] Z že omenjeno izjemo iz člena 25(5) Direktive 2014/17.

[57] Poleg tega bo kreditodajalec teoretično lahko ponovno posodil vrnjeni kapital, morda z višjim dobičkom kot pri prejšnjem kreditu. Morda je taka predstavitev resničnosti preveč poenostavljena, kot kaže razprava o tem vidiku v zvezi z Direktivo 2014/17, ki sem jo omenil v opombi 53.

69. Po drugi strani pa ne verjamem, da je namen zmanjšanja iz člena 25(1) Direktive 2014/17 postaviti potrošnika v enak položaj, kot če bi bil kredit prvotno odobren za krajši rok ali za manjši znesek.[58] Pravica do predčasnega odplačila ne spremeni prvotne kreditne pogodbe v tisto, *kar bi lahko bila*, temveč omogoča njeno prilagoditev na nastale okoliščine.[59]

70. Ti razlogi potrjujejo moje prepričanje, ki sem ga izrazil že pri jezikovni razlagi določbe, da je zmanjšanje, ki se uporabi, omejeno na zneske, ki bi jih potrošnik moral plačati za neopravljene storitve pri izvajanju same pogodbe.

71. Ne dvomim, da bi bila drugačna razlaga za potrošnika ugodnejša. Vendar tako kot ne bi smel biti kaznovan zaradi predčasnega odplačila dolga,[60] tudi ne verjamem, da bi bilo treba, da bi se ga varovalo, kot želi Direktiva 2014/17, pravico do zmanjšanja pripeljati do točke, da bi bil *nagrajen*[61] za spremembo, ki jo povzroči drugi stranki.[62]

72. Iz istih razlogov se moje prepričanje nanaša tudi na stroške, plačane tretjim osebam v obliki davkov, upravnih taks ali strokovnih storitev, kot je cenitev nepremičnine ali posredovanje.[63]

73. Ne oporekam, da so stroški, plačani tretjim osebam, del skupnih stroškov kredita: sicer potrošnik ne bi prejel vseh informacij, ki jih potrebuje, ko izbira med ponudbami različnih kreditodajalcev.

74. Po drugi strani pa se ne strinjam, da se zaradi tega pravica do zmanjšanja iz člena 25 Direktive 2014/17 uporablja za stroške, ki se ne nanašajo na storitve kreditodajalca, ki jih je treba ob predčasnem odplačilu še opraviti.

75. Nekateri od teh stroškov se nanašajo na plačilo enkratnih storitev, ki pripravijo prihodnje pogodbeno razmerje (posredovanje). Drugi prispevajo k podpori javne porabe (davki) ali pa gre za plačila dejavnosti ali storitve javne uprave, ne le v interesu strank, temveč tudi v interesu družbe kot celote in pravnega prometa (vpis hipoteke v zemljiško knjigo). Dejstvo, da je treba te stroške izračunati, zato se potrošnika obvesti o skupni „ceni“ kredita v smislu člena 4(13) Direktive 2014/17 ne glede na to, ali so plačani neposredno končnemu prejemniku ali prek kreditodajalca, ne pomeni, ponavljam, da so del stroškov, ki se zmanjšajo v primeru predčasnega odplačila.

76. Ne najdem nobenega objektivnega razloga, da bi sorazmerno zmanjšanje stroškov iz člena 25(1) Direktive 2014/17 veljalo za zneske, ki niso povezani s protidajatvami kreditodajalca, saj jih ne ustvari niti ne zaračuna.[64] Če jih po zakonu nosi kreditojemalec, sem še toliko trdneje

58 To pomeni z drugačnimi in domnevno nižjimi obrestno mero in provizijami. Tudi davki, katerih davčna osnova je posojeni znesek, bi bili drugačni.

59 Tehnično se vsaka država članica odloči, ali predčasno odplačilo povzroči prenehanje pogodbe ali, v primeru delnega plačila, novacijo ali le spremembo pogodbe.

60 Glej člen 25(3).

61 To bi se zgodilo, če bi se mu z zmanjšanjem morali vrniti, četudi sorazmerno, plačani stroški, katerih znesek bi bil enak pri vsaki kreditni pogodbi.

62 Mehanizem nadomestila v breme kreditojemalca je zasnovan kot odziv na negativne posledice vračila za kreditodajalca, katerega pravni položaj se spremeni. Glej opombo 55.

63 Drugače je, če pogodbe s tretjimi osebami, ki so pomožne pogodbe h kreditni pogodbi in jih je treba izvajati v istem obdobju kot kreditno pogodbo, predčasno prenehajo, ker potrošnik to stori, in ima potrošnik pravico do zmanjšanja zneska, ki ga je treba še plačati. Direktiva 2014/17 ne določa ničesar v zvezi s tem.

64 Merilo, v čigavem interesu je storitev tretje osebe, ki je bilo predlagano na obravnavi, se mi zdi nespametno (obe stranki imata interes za sklenitev pogodbe) in izjemno negotovo.

prepričan, da bi uporaba pravice do zmanjšanja teh postavk skupnih stroškov kredita povzročila, da bi morala javna uprava, ki pobira davke ali ki je odgovorna za zemljiško knjigo, zunaj dvostranskega razmerja med kreditodajalcem in kreditojemalcem, te zneske sorazmerno vrniti.

D. Vpliv sodbe Lexitor na obravnavano zadevo

1. Stroški v korist kreditodajalca

77. Menim, da sodba Lexitor ne spremeni stališča, ki sem ga predstavil. Menim, da se je Sodišče odločilo, kakor se je, na podlagi precej pragmatičnih premislekov, ki se odražajo v argumentih, navedenih v točkah od 31 do 33. K temu je treba dodati še tistega, ki se nanaša na morebitno „nesorazmerno škodo“ za kreditodajalca, katerega interesi so podlaga za določbo o nadomestilu. [65]

78. Ti argumenti so lahko bili smiselni v takrat analiziranem primeru, poleg tega pa bi jih bilo mogoče posplošiti na vse potrošniške kredite. Menim pa, da jih ni mogoče posplošiti na primer stanovanjskega kredita.

79. Prvič, naj v zvezi z enostavnostjo ali težavnostjo uporabe zmanjšanja spomnim, da ESIS (ki je obvezen in ga niti države članice niti kreditodajalci ne smejo spreminjati) v razčlenjeni obliki vsebuje informacije o stanovanjskem kreditu, ki jih mora potrošnik prejeti v predpogodbeni fazi. Predvsem so stroški ločeni glede na to, ali se odplačujejo obročno ali ne: tako se potrošniku ali sodniku olajša identifikacija tistih, ki jih je mogoče zmanjšati. [66]

80. Drugič, med direktivama 2008/48 in 2014/17 je pomembna razlika glede pravice kreditodajalca do nadomestila stroškov, ki neposredno izhajajo iz predčasnega odplačila: prva sama določa to pravico; druga, ki se uporabi v tej zadevi, pa tega ne stori.

81. Ta ključna razlika med direktivama 2008/48 in 2014/17 pa ne prepreči, da se opazi pojmovna povezava med „zmanjšanjem“ v korist potrošnika in „nadomestilom“ v korist dajalca kredita. [67]

82. Pomanjkanje usklajene ureditve pravice do nadomestila v Direktivi 2014/17 verjetno odraža težave pri dogovarjanju o skupnih pravilih in navsezadnje izhaja iz pluralnosti mehanizmov hipotekarnega financiranja in široke palete produktov, [68] ki odražajo posebnosti finančnih trgov na področju sklepanja hipotekarnih pogodb v državah članicah.

83. Možnost držav članic, da uvedejo nadomestilo za stanovanjske kredite ali pa ga ne uvedejo, ima lahko v praksi nekaterih držav članic posledice, [69] tako da odpravi dejavnik ravnotežja, zaradi katerega je Sodišče v sodbi Lexitor odločilo tako, kot je odločilo. Zato, ponavljam, sodbe Lexitor ni mogoče preprosto prenesti na te kredite.

[65] Točka 34 sodbe Lexitor.

[66] Standardizirane informacije so predvidene tudi v Direktivi 2008/48, vendar niso tako podrobne glede narave stroškov.

[67] Glej opombo 53.

[68] Glej uvodno izjavo 66 Direktive 2014/17.

[69] Glede na študijo *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, ki jo je izvedla družba Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, Priloga I, preglednica 163, je do oktobra 2020 dvajset držav članic sprejelo določbe o nadomestilu za kreditodajalca v primeru predčasnega odplačila; štiri jih niso, o drugih treh pa ni bilo podatkov. Po navedbah njihovih predstavnikov na obravnavi Italija ne predvideva pravice do nadomestila drugače od Nemčije in Avstrije (v zadnji veljajo stroge omejitve).

2. Stroški, ki se plačajo tretjim osebam

84. Sprejetje argumentov iz sodbe Lexitor ne bi nujno pomenilo, da bi se zmanjšanje, povezano s predčasnim odplačilom, razširilo na stroške stanovanjskega kredita, katerih namen je plačilo tretji osebi.

85. Poleg tega da se, kot sem že povedal, sodba Lexitor ni nanašala na te stroške, v primeru hipotekarnih kreditov teh zneskov ne pobira kreditodajalec (v tem primeru banka) niti ne določa njihove višine: niti od njih nima dobička niti jih ne more manipulirati.

86. Zato ne vidim razloga, da bi zneske, plačane tretjim osebam, obravnavali enako kot zneske, obravnavane v sodbi Lexitor.

87. Čeprav niso odločilen element, razumem, da je moje mnenje potrjeno s trenutnim zakonodajnim delom za revizijo Direktive 2008/48. Komisija v svojem predlogu [70] in Svet v svojem splošnem pristopu [71] pojasnjujeta, da bo zmanjšanje vplivalo na obresti in stroške, ki jih dajalec kredita zaračuna potrošniku. Menim, da predlog velja tudi za hipotekarni kredit.

88. Zagotovo lahko pride do situacije, kakršno opisuje VKI: dajalec kredita, da bi potrošniku predstavil privlačnejšo ponudbo, oblikuje pogodbo tako, da na prvi pogled sam prevzame plačilo stroškov tretjim osebam, nato pa jih v prikriti obliki zaračuna kreditojemalcu, pri čemer izkoristi manevrski prostor, ki ga ima pri izdajanju računov. [72]

89. Vendar niti sodba Lexitor ni primerna za ustavitev te prakse, ki ni goljufiva le z vidika posameznega potrošnika, temveč tudi z vidika neizkrivljene konkurence. Zmanjšanje, ki v skladu s sodbo Lexitor velja za vse stroške, plačane kreditodajalcu, se uporabi sorazmerno glede na preostalo trajanje pogodbe ob odplačilu. Povedano drugače, zgolj z rešitvijo Lexitor potrošnik nikoli ne dobi nazaj celotnega zneska, ki ga je kreditodajalec teoretično prevzel in na koncu prenesel nanj.

90. Menim, da je treba te zlorabe ustaviti na način, določen v členu 41 Direktive 2014/17: države članice morajo zagotoviti, da se varstvu potrošnikov ni mogoče izogniti „zaradi načina oblikovanja pogodb“.

3. Povzetek

91. Skratka, če bi se štelo, da se sodba Lexitor uporablja za stanovanjske kredite, bi člen 25(1) Direktive 2014/17 nasprotoval nacionalni določbi, ki omejuje sorazmerno zmanjšanje, povezano s predčasnim odplačilom kredita, na stroške, odvisne od trajanja pogodbe. Toda tudi v tem primeru (razširitev rešitve Lexitor na hipotekarne kredite) bi se zmanjšanje nanašalo le na stroške, katerih namen je nadomestilo za kreditodajalca, torej stroške, ki niso stroški, plačani tretjim osebam.

[70] Predlog direktive Evropskega parlamenta in Sveta o potrošniških kreditih, COM(2021) 347 final, člen 29(1): „Pri izračunu zmanjšanja se upoštevajo vsi stroški, ki jih dajalec kredita naloži potrošniku.“

[71] Sporočilo Odbora stalnih predstavnikov pri Svetu z dne 7. junija 2022, dokument 9433/1/22 Rev 1, točka 13(c): „delegacije so menile, da je pomembno pojasniti, da se zmanjšanje skupnih stroškov kredita v primeru predčasnega odplačila nanaša na stroške, ki jih nosi dajalec kredita, in *ne na davke ali pristojbine, ki jih je treba plačati tretjim osebam*“ (moj poudarek).

[72] Točka 4.4 njegovega pisnega stališča. Teoretično je taka goljufija mogoča tudi, kadar zakon kreditodajalcu nalaga, da krije stroške tretjih oseb.

E. Časovna omejitev učinkov sodbe

92. Če bo Sodišče sprejelo tezo, ki jo zagovarjam, ne bo treba ugoditi predlogu italijanske vlade, naj se morda časovno omejijo učinki sodbe. V preostalem delu menim, da taka omejitev ne bi bila ustrezna, saj ni bilo dokazano, da so bili izpolnjeni pogoji (zlasti resne gospodarske posledice), ki jih v zvezi s tem zahteva sodna praksa Sodišča.[73]

V. Predlog

93. Glede na navedeno predlagam, da se Oberster Gerichtshof (vrhovno sodišče, Avstrija) odgovori tako:

Primarno:

Člen 25(1) Direktive 2014/17/EU Evropskega parlamenta in Sveta z dne 4. februarja 2014 o potrošniških kreditnih pogodbah za stanovanjske nepremičnine in spremembi direktiv 2008/48/ES in 2013/36/EU ter Uredbe (EU) št. 1093/2010 je treba razlagati tako, da kadar kreditojemalec uveljavlja svojo pravico do celotnega ali delnega odplačila zneska kredita pred iztekom dogovorjenega obdobja, se sorazmerno zmanjšanje nanaša le na zapadle obresti in stroške, ki so odvisni od trajanja pogodbe.

Podredno:

Člen 25(1) Direktive 2014/17 je treba razlagati tako, da nasprotuje nacionalni ureditvi, v skladu s katero se v primeru, ko kreditojemalec uveljavlja pravico do celotnega ali delnega odplačila zneska kredita pred iztekom dogovorjenega obdobja, zmanjšanje obresti in skupnih stroškov kredita nanaša le na tiste stroške, ki so odvisni od trajanja pogodbe. Vendar ne nasprotuje nacionalni ureditvi, ki to zmanjšanje omejuje na stroške, ki se ne glede na trajanje pogodbe plačajo kreditodajalcu, pri tem pa so izključeni stroški, ki jih je treba plačati tretjim osebam.

[73] Glej sodbe z dne 16. septembra 2020, Romenergo in Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, točka 49); z dne 6. oktobra 2020, La Quadrature du Net in drugi (C-511/18, C-512/18 in C-520/18, EU:C:2020:791, točka 216), in z dne 22. junija 2021, Latvijas Republikas Saeima (kazenske točke za cestnoprometne prekrške) (C-439/19, EU:C:2021:504, točka 132).