



## KOMUNIKAT PRASOWY nr 182/24

Luksemburg, 17 października 2024 r.

Wyrok Trybunału w sprawie C-76/22 | Santander Bank Polska

### **Przedterminowa spłata kredytu na zakup nieruchomości: konsument może odzyskać część prowizji za udzielenie kredytu, jeżeli nie został poinformowany, że prowizja ta nie zależy od okresu obowiązywania umowy**

*Dotyczy to także sytuacji, w której konsument przy zawieraniu umowy o kredyt zapłacił prowizję jednorazowo*

Konsumentka zaciągnęła w Polsce kredyt hipoteczny na okres 360 miesięcy. Przy zawarciu umowy zapłaciła prowizję związaną z udzieleniem kredytu, która była zawarta w jego całkowitym koszcie.

Konsumentka dokonała spłaty kredytu w całości 19 miesięcy później. Zażądała od banku zwrotu części prowizji odpowiadającej pozostałemu okresowi obowiązywania umowy, czyli 341 miesięcy. Ponieważ bank oddalił jej reklamację, konsumentka wniosła sprawę do sądu.

Mając wątpliwości co do wykładni dyrektywy w sprawie zawartych z konsumentami umów o kredyt hipoteczny<sup>1</sup>, polski sąd, do którego wniesiono sprawę, zwrócił się do Trybunału Sprawiedliwości z pytaniem, czy w przypadku przedterminowej spłaty kredytu hipotecznego prowizja za jego udzielenie powinna zostać częściowo zwrócona. Podkreślił w tym względzie, że bank nie poinformował konsumenta, czy rozpatrywane opłaty są obiektywnie związane z okresem obowiązywania umowy o kredyt. W razie odpowiedzi twierdzącej, polski sąd zapytał Trybunał o metodę obliczania kwoty podlegającej zwrotowi konsumentce.

Trybunał przypomniał, że kredytodawca kredytu na zakup nieruchomości musi udzielić konsumentowi, przed zawarciem umowy, informacji na temat podziału opłat w zależności od ich powtarzalnego lub niepowtarzającego się charakteru<sup>2</sup>. **W braku informacji pozwalających ustalić, czy dane koszty zależą od okresu obowiązywania umowy, koszty te należy uznać za takie, które w przypadku przedterminowej spłaty mogą podlegać obniżeniu. Tymczasem, jak się wydaje, bank nie dostarczył konsumentce takich informacji w odniesieniu do spornej prowizji. W takiej sytuacji sąd krajowy powinien stwierdzić, że prowizja ta jest również objęta prawem konsumenta do obniżenia całkowitego kosztu kredytu.**

Zdaniem Trybunału nie można karać konsumenta za nieudzielenie mu informacji, które kredytodawca był zobowiązany mu dostarczyć. Ponadto **okoliczność, że dany koszt został poniesiony przez konsumenta jednorazowo przy zawieraniu umowy, nie oznacza nieuchronnie, że koszt ten jest niezależny od okresu obowiązywania umowy** i w związku z tym nie może podlegać częściowemu zwrotowi.

Trybunał zauważył również, że **prawo Unii nie narzuca szczególnej metody obliczania kwoty obniżki całkowitego kosztu kredytu**. Do sądu krajowego należy rozstrzygnięcie tej kwestii przy użyciu metody zapewniającej wysoki poziom ochrony konsumentów.

**UWAGA:** Odesłanie prejudycjalne pozwala sądom państw członkowskich, w ramach rozpatrywanego przez nie sporu, zwrócić się do Trybunału z pytaniem o wykładnię prawa Unii lub o ocenę ważności aktu Unii. Trybunał nie rozpoznaje sporu krajowego. Do sądu krajowego należy rozstrzygnięcie sprawy zgodnie z orzeczeniem Trybunału. Orzeczenie to wiąże w ten sam sposób inne sądy krajowe, które spotkają się z podobnym problemem.

Dokument nieoficjalny, sporządzony na użytek mediów, który nie wiąże Trybunału Sprawiedliwości.

Pełny [tekst i, w stosownym wypadku, streszczenie](#) wyroku są publikowane na stronie internetowej CURIA w dniu ogłoszenia.

Osoba odpowiedzialna za kontakty z mediami: Jarosław Zasada ☎ (+352) 4303 2793.

Nagranie wideo z ogłoszenia wyroku jest dostępne przez „[Europe by Satellite](#)” ☎ (+32) 22964106.

**Pozostańmy w kontakcie!**



<sup>1</sup> [Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE](#) z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi.

<sup>2</sup> Przy pomocy europejskiego znormalizowanego arkusza informacyjnego (ESIS), który pozwala na dostęp do wszystkich spersonalizowanych informacji dotyczących głównych cech charakterystycznych kredytu, a ponadto warunków przedterminowej spłaty.