



Rafał Mroczkowski*

Uniwersytet Gdański

ABUZYWNOŚĆ KLAUZUL WALUTOWYCH W UMOWACH O KREDYT HIPOTECZNY DENOMINOWANY W WALUCIE OBCEJ

Wprowadzenie

Kredyty hipoteczne spełniają nie tylko ważną funkcję ekonomiczną, stymulując rozwój budownictwa mieszkaniowego, ale i funkcję społeczną. Umożliwiają bowiem pozyskanie metodą dłużną środków pieniężnych z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości. Ich dostępność ułatwia zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych osobom nieposiadającym wystraszających zasobów finansowych opartych na oszczędnościach lub majątku. Zapewnienie godnych warunków mieszkaniowych jest jedną z fundamentalnych potrzeb człowieka i istotną przesłanką podjęcia decyzji o założeniu rodziny, będącej podstawową komórką społeczną, podlegającą, zgodnie z art. 18 Konstytucji RP¹, opiece i ochronie ze strony państwa. Znajduje to szczególny wyraz w treści art. 75 ust. 1 ustawy zasadniczej, stosownie do którego władze publiczne są zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez wsparcie ich działań zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

W przedstawionym kontekście działalność banków w zakresie oferowania kredytów hipotecznych powinna być postrzegana nie tylko jako przedmiot ich działalności zarobkowej służącej maksymalizacji zysków, ale również jako przejaw ich społecznej odpowiedzialności. Banki jako instytucje zaufania publicznego winny stosować najwyższe standardy etyczne i w sposób szczególny dbać o interes swoich klientów przejawiający się w zapewnieniu ich bezpieczeństwa finansowego. Takie postrzeganie roli banków wywiera istotny wpływ na ocenę

* rmroczkowski@prawo.ug.edu.pl

¹ Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm).

działalności tych instytucji w zakresie konstruowania wzorców umów walutowych kredytów hipotecznych i sposobu ich oferowania konsumentom.

Analiza treści umów kredytów hipotecznych denominowanych w walucie obcej² pod względem ich zgodności z interesem konsumenta, jak również ocena skutków prawnych ewentualnej abuzywności klauzul walutowych, powinna się odbywać w kontekście sytuacji społeczno-gospodarczej, w jakiej umowy te były zawierane. Pozwala to na wyciągnięcie pogłębionych wniosków co do zgodności kontrowersyjnych klauzul z dobrymi obyczajami rozpatrywanymi nie tylko na tle normatywnym, ale także otoczenia ekonomicznego.

Szczyt popularności kredytów hipotecznych denominowanych w walucie obcej przypadał w Polsce na okres boomu mieszkaniowego lat 2006–2008. Niespotykany wcześniej wzrost popytu na nieruchomości i ich cen oraz towarzyszące temu zwiększenie zainteresowania kredytem hipotecznym było związane z poprawą koniunktury gospodarczej, jak również wzrostem poziomu zatrudnienia i dochodów ludności. Jednocześnie rosnące zapotrzebowanie na lokale mieszkalne było uwarunkowane wyjątkowo trudną sytuacją mieszkaniową rodzin polskich. W 2007 r. odnotowano najwyższy poziom deficytu mieszkań³, który oszacowany został na 1 mln 171 tys. lokali. Jednocześnie w tym samym roku, wskutek gwałtownego wzrostu cen nieruchomości, doszło do załamania poziomu wskaźnika dostępności mieszkań⁴. Z danych Narodowego Banku Polskiego wynika, iż w głównych miastach Polski przeciętne miesięczne wynagrodzenie pozwalało na kupno od 0,38 do 0,57 m² powierzchni mieszkania⁵. Zła sytuacja mieszkaniowa w Polsce była szczególnie widoczna na tle innych Państw Unii Europejskiej. W 2009 r. wskaźnik liczby mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców wynosił w Polsce 351,5 i był najniższy wśród objętych badaniami państw europejskich⁶.

Wobec malejącej siły nabywczej ludności na rynku mieszkaniowym rosła rola banków w finansowaniu zakupu nieruchomości. Najistotniejszą barierą ograni-

² W dalszej części pracy kredyty te również określane jako „kredyty denominowane”.

³ Różnica pomiędzy liczbą mieszkań oddanych do użytku a liczbą gospodarstw domowych z uwzględnieniem faktycznej liczby ludności – na podstawie R. Chojnacki, T. Kołodziejczyk, M. Terefenko, *Deficyt mieszkaniowy w Polsce*, Raport Red Net Consulting, s. 2, https://rednetconsulting.pl/u/raporty/DEFICYT_MIESZKANIOWY_W_POLSCE.pdf (dostęp: 2.03.2017).

⁴ Miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw oraz przeciętnej cenie transakcyjnej.

⁵ J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk, *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2016 r.*, Narodowy Bank Polski, s. 11, https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2016.pdf (dostęp: 2.03.2016).

⁶ J. Strzeszyński, *Polski rynek mieszkaniowy. Analiza porównawcza największych miast*, Kraków 2011, s. 2, <https://www.mrn.pl/.../pobierz-analize,101,101-06-J-Strzeszynski-polski-rynek-mieszkaniowy.pdf> (dostęp: 2.03.2016).

czającą zdolność kredytową potencjalnych nabywców były wysokie stopy procentowe na krajowym rynku finansowym, zwyżające raty odsetkowe kredytów hipotecznych udzielanych w złotych polskich. Szansą na przezwycięzenie tej bariery okazał się dysparytet rynkowych stóp procentowych w Polsce oraz w strefie euro i Szwajcarii. Polskie banki dostrzegły korzyści z włączenia do oferty walutowych kredytów denominowanych w walucie obcej lub indeksowanych do tej waluty. Rosnąca popularność tych kredytów zbiegła się w czasie ze znacznym umocnieniem złotego polskiego w stosunku do walut obcych, co zdecydowanie zwiększyło poziom tego ryzyka⁷. Banki, oferując klientom kredyty hipoteczne, zachęcały do ich zaciągania w walucie obcej, zapewniając nie tylko powiązanie ich oprocentowania ze stopami LIBOR (London Interbank Offered Rate) dla EUR albo CHF, ale także z niższą marżą. Częstą praktyką w ramach wstępnej analizy wniosku kredytowego była negatywna ocena zdolności kredytowej dla kredytu udzielanego w walucie krajowej i jednocześnie pozytywna dla kredytu walutowego. O ile banki, z reguły formalnie informowały klientów o ryzyku kredytowym, o tyle nie wskazywały ani jego skali, ani potencjalnych skutków dotyczących przyszłych kosztów obsługi kredytu, wykorzystując dysproporcje stron w zakresie poziomu wiedzy ekonomicznej oraz dostępu do informacji finansowej.

Pomimo upływu czasu i znaczącej aprecjacji głównych walut, w których banki udzielały kredytów hipotecznych, licznych inicjatyw ustawodawczych i deklaracji politycznych, problem hipotecznych kredytów walutowych udzielanych przez banki z naruszeniem dobrych obyczajów i w sposób rażąco naruszający interesy konsumentów nie doczekał się rozwiązania ustawowego.

Główną przyczyną wyboru tematu artykułu jest doniosłość poruszonych zagadnień z punktu widzenia zagrożeń, jakie niosą kredyty walutowe zarówno dla stabilności systemu finansowego, jak i sytuacji materialnej licznej grupy konsumentów spłacających kredyty hipoteczne denominowane do waluty obcej. Dodatkowym argumentem jest niezadowalający poziom zbadania i opisanego w literaturze problematyki kredytów hipotecznych denominowanych w walucie obcej połączony z niedostatecznym stanem rozwoju judykatury wynikającym z początkowego etapu kształtowania się linii orzeczniczej. Orzecznictwo sądowe w zakresie dotyczącym abuzywności klauzul walutowych w kredytach denominowanych nie rozwinęło się bowiem w takim stopniu jak w sprawach dotyczących kredytów indeksowanych⁸.

Celem niniejszego artykułu jest analiza w świetle orzecznictwa sądowego typowych klauzul walutowych stosowanych w umowach o kredyt hipoteczny de-

⁷ Komitet Stabilności Finansowej, *Uchwała Nr 14/2017 z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie rekomendacji dotyczącej restrukturyzacji portfela kredytów mieszkaniowych w walutach obcych*, https://www.nbp.pl/nadzorzmakroostroznościowy/podstawa/uchwała_ksfm_14_13-01-2017.pdf (dostęp: 20.03.2017).

⁸ Mając na uwadze powyższe, autor będzie odwoływał się także do tez orzeczeń wydanych w sprawach dotyczących kredytów hipotecznych indeksowanych do waluty obcej.

nominowany w walucie obcej pod kątem ich potencjalnej abuzywności, a także wskazanie sposobów rozwiązania tego problemu. Realizacja przyjętego celu wymaga zastosowania prawniczych metod badawczych, w szczególności zaś metody ogólnoteoretycznej i formalnodoğmatycznej.

1. Konstrukcja prawna kredytów hipotecznych denominowanych w walucie obcej

Kredyt hipoteczny denominowany w walucie obcej jest efektem ewolucji instrumentów hipotecznych dedykowanych osobom zainteresowanym zewnętrznym, dłużnym finansowaniem inwestycji na rynku nieruchomości. Posiada on wszelkie cechy walutowego kredytu hipotecznego, stanowiącego rodzaj długoterminowego kredytu bankowego, zabezpieczonego hipoteką ustanawianą na rzecz banku kredytującego, udzielanego na sfinansowanie zakupu nieruchomości lub przeprowadzenie inwestycji budowlanej, którego cechą charakterystyczną jest jego wypłacanie i spłacanie lub wyłącznie rozliczanie w walucie innej niż krajowa. Jednocześnie w toku dostosowywania oferty bankowej do zmieniających się warunków rynkowych kredyt hipoteczny denominowany w walucie obcej został pozbawiony niektórych mankamentów klasycznego kredytu walutowego przy jednoczesnym zachowaniu jego cech pozytywnych.

Podstawową korzyścią związaną z zacięgnięciem kredytu walutowego, w tym także denominowanego, było powiązanie jego oprocentowania stawkami LIBOR dla CHF albo EUR, które, z uwagi na dysparytet stóp procentowych w Polsce i strefie euro oraz odpowiednio w Szwajcarii, były w okresie boomu mieszkaniowego z lat 2006–2008 o kilka punktów procentowych niższe niż stawki WIBOR.

Z zachowaniem tej pozytywnej cechy kredytu walutowego, w konstrukcji kredytu denominowanego usunięto podstawową wadę, jaką były wielokrotne transakcje wymiany walut, generujące dla obu stron umowy ryzyko kursowe i dodatkowe koszty finansowe, ale także będące źródłem uciążliwości związanych z nakładami czasowymi i organizacyjnymi. Stało się to możliwe poprzez nadanie walucie kredytu wyłącznie funkcji rozliczeniowej, znajdującej zastosowanie zarówno przy jego uruchomieniu jak i jego spłacie. Przy takim rozwiązaniu obie te operacje następowały w walucie krajowej. W praktyce bankowej obok kredytów denominowanych w walucie obcej stopniowo wykształciły się także kredyty indeksowane w tej walucie, które z czasem zyskały na znaczeniu kosztem tych pierwszych. Wspólną cechą obu tych typów kredytów walutowych stało się obciążenie ryzykiem walutowym wyłącznie kredytobiorcy. W konsekwencji doprowadziło to do nierównomiernego rozłożenia ciężarów (tj. kosztów i ryzyka) i korzyści pomiędzy kredytobiorców i banki kredytujące. Bank miał zapewniony bowiem stały dochód związany z jednorazową prowizją i stałą w całym okresie spłaty kredytu marżą odsetkową, z możliwością jego jednostronnego podwyż-

szania poprzez zwiększanie *spreadu* walutowego⁹. Jednocześnie kredytobiorca wystawiony był na ryzyko deprecjacji waluty krajowej względem waluty kredytu, którego materializacja nie tylko prowadziła do wzrostu raty kapitałowo-odsetkowej, ale równocześnie do zwiększenia pozostającej do spłaty kwoty kredytu wyrażonej w złotych polskich¹⁰ ze wszystkimi tego negatywnymi następstwami zarówno ekonomicznymi jak i społecznymi¹¹.

Przechodząc do analizy konstrukcji kredytu hipotecznego denominowanego w walucie obcej należy wskazać, iż jest ona oparta na założeniu udzielenia kredytu w walucie innej niż krajowa z jednoczesnym jego uruchomieniem w walucie krajowej po przeliczeniu według kursu wymiany. Równocześnie spłaty także następują w walucie krajowej w kwotach stanowiących równowartość rat kapitałowo-odsetkowych wyrażonych w walucie obcej zgodnie w harmonogramem spłat. Jednakże w orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów można spotkać inny pogląd, zgodnie z którym „kredyt denominowany to kredyt udzielony w walucie polskiej, zaś rozliczany w walucie obcej. W tejże walucie umowa kredytowa określa wysokość kredytu, w niej są wyrażane wysokości rat, według jej stóp procentowych ustala się oprocentowanie i w niej prowadzi wszelkie obliczenia związane z kredytem. Powyższe nie oznacza, że rozliczenia między bankiem a klientem są prowadzone w walucie obcej. Bank wypłaca transze kredytu w złotych, także w złotych klient spłaca kredyt. (...) Nie jest to więc kredyt walutowy, ale kredyt udzielany w walucie polskiej. Innymi słowy, świadczenie główne kredytobiorcy jest świadczeniem w polskiej walucie, a zostaje jedynie przeliczone na walutę obcą¹².

Kluczową kwestią zarówno dla konstrukcji prawnej umowy tego typu kredytu, jak i skutków ekonomicznych jej zawarcia dla obu stron jest sposób usta-

⁹ Różnica pomiędzy kursem sprzedaży i zakupu waluty obcej (waluty rozliczeniowej kredytu) wynikająca z ogłaszanej przez bank w tabeli kursów walut – por. Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S (II) dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, Warszawa 2008, s. 6. Rozpiętość pomiędzy obu kursami stanowi dodatkowe, a jednocześnie ekonomicznie nieuzasadnione źródło dochodów banku.

¹⁰ Umocnienie się walut, w których udzielane były kredyty walutowe w relacji do złotego polskiego w okresie od połowy 2008 r. do końca 2016 r. o ponad 100% dla pary CHF/PLN i odpowiednio 35% dla pary EUR/PLN, spowodowało proporcjonalny przyrost zadłużenia hipotecznego wyrażonego w walucie obcej – na podstawie: Tabela A kursów średnich walut obcych, <http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/kursy.html> (dostęp: 31.02.2017).

¹¹ Ponad milion rodzin polskich, do czasu spłaty zaciągniętych kredytów hipotecznych, zostało „uwięzionych” w swoich mieszkaniach lub domach. Ich sprzedaż celem kupna innej nieruchomości lub zamiana, wobec braku możliwości przeniesienia hipoteki na nową nieruchomość, spowodowała by bowiem konieczność spłaty kredytu w całości i materializację skutków ryzyka walutowego – por. Komitet Stabilności Finansowej, *Uchwała Nr 14/2017 z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie rekomendacji dotyczącej restrukturyzacji portfela kredytów mieszkaniowych w walutach obcych*.

¹² Wyrok SOKiK z dnia 27 sierpnia 2012 r., XVII AmC 5344/11, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016). Takie ujęcie co prawda zacierają różnicę pomiędzy kredytem denominowanym a indeksowanym, ale jednocześnie dobrze oddaje rzeczywiste intencje stron umowy.

lania kursu rozliczeniowego obowiązującego przy uruchomieniu kredytu oraz w związku z jego spłatą. Stosownie do treści art. 60 ust. 1 pkt. 4a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe¹³ umowa kredytu denominowanego w walucie obcej powinna regulować: szczegółowe zasady określania sposobów i terminów ustalania kursu wymiany walut, na podstawie którego w szczególności jest wyliczana kwota kredytu, jego transz i rat kapitałowo-odsetkowych oraz zasad przeliczania na walutę wypłaty albo spłaty kredytu. Wskazać należy, iż powołany przepis został dodany do ustawy z dniem 26 sierpnia 2011 r. tj., datą wejścia w życie z ustawy z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw¹⁴. Nie znajdował on zatem zastosowania do umów kredytów zawieranych w okresie boomu kredytowego w latach 2006–2008. Jednakże umowy o kredyt hipoteczny denominowany w walucie obcej stosowane w tym czasie zawierały klauzule określające sposób ustalenia przeliczeniowego kursu walutowego stosowanego przy uruchomieniu kredytu oraz jego spłacie, które zostaną poddane analizie w dalszej części niniejszego artykułu.

Analizując konstrukcję prawną kredytu denominowanego, należy wskazać, iż to właśnie konieczność przeliczenia kwoty kredytu wyrażonej w walucie rozliczeniowej (EUR/CHF) na walutę płatniczą (PLN) w dniu uruchomienia tego kredytu stanowi jego główną wadę. W przypadku zmiany kursu walutowego pomiędzy dniem zawarcia umowy kredytu a dniem jego wypłaty, kwota udostępniona kredytobiorcy w walucie krajowej może być i z reguły jest różna od kwoty kredytu przeliczonej na walutę krajową w dniu podpisania umowy, czyli takiej, jakiej się spodziewał uzyskać kredytobiorca i o jaką występował we wniosku kredytowym. Problem ten uwidacznia się zwłaszcza w razie uruchamiania kredytu w transzach, gdy wypłata kolejnych transz kredytu następuje po upływie znacznego czasu od dnia zawarcia umowy. W razie wzrostu kursu waluty kredytu do złotego polskiego udostępniana kredytobiorcy kwota będzie wyższa od kwoty objętej wnioskiem kredytowym, zaś gdy kurs wymiany podąży w odwrotnym kierunku – będzie niższa.

Najczęściej stosowanym w praktyce rozwiązaniem pierwszego problemu jest zastrzeżenie umowne, że kwota faktycznie wypłacona kredytobiorcy nie będzie większa niż oznaczona w umowie kwota w walucie krajowej. Inne podejście zakłada wypłatę wyłącznie kwoty wnioskowanej w złotych polskich z równoczesnym zaliczeniem nadwyżki wynikającej z przeliczenia kwoty kredytu na poczet pierwszej pozaharmonogramowej raty kredytu¹⁵. Ta druga z prezentowanych

¹³ Tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 1988, ze zm.

¹⁴ Dz. U. Nr 165, poz. 984.

¹⁵ Przykładem takiej klauzuli jest § 11 ust. 4 pkt. 1 części ogólnej umowy o kredyt mieszkaniowy Nordea-Habit, oferowanego przez Nordea Bank Polska S.A., stosownie do treści którego: „W przypadku kredytów denominowanych wypłacanych jednorazowo, gdy przyznana kwota kredytu, na skutek różnic kursowych, okaże się na dzień uruchomienia kredytu kwotą: 1/ przewyższającą kwotę wymaganą do realizacji celu określonego w § 1 ust. 2 CSU, Bank uruchomi środki w wysokości stanowiącej równowartość w walucie kredytu kwoty niezbędnej do realizacji celu oraz dokona pomniejszenia

konstrukcji prawnych jest w sposób szczególnie niekorzystna dla klienta, który nie tylko jest zobowiązany do uiszczenia prowizji od całej kwoty kredytu, ale ponosi stratę z powodu różnicy pomiędzy kursem kupna waluty stosowanym przy wypłacie a kursem sprzedaży waluty obowiązującym przy przeliczeniu spłaty, czyli tzw. *spreadem* walutowym.

Znamienne jest to, że żadna z powyższych klauzul umownych nie zabezpiecza kredytobiorcy przed sytuacją odwrotną, tj. spadkiem kursu waluty kredytu w relacji do złotego polskiego. W takim bowiem wypadku wypłacona kredytobiorcy suma pieniężna w walucie krajowej będzie niższa niż kwota wnioskowana. Na taką okoliczność umowy o kredyt denominowany przewidywały po stronie kredytobiorcy obowiązek zwiększenia wcześniej zadeklarowanego wkładu własnego, co stanowi dla niego znaczny dodatkowy czynnik ryzyka, przed którym nie może się zabezpieczyć¹⁶. Jego materializacja spowoduje bowiem po stronie kredytobiorcy konieczność pozyskania dodatkowego źródła finansowania, a w razie niepowodzenia uniemożliwi realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego. Taka dysproporcja poziomu zabezpieczenia interesu obu stron umowy stanowi wyraz niesymetryczności konstrukcji umowy chroniącej w znacząco szerszym zakresie interes kredytodawcy.

2. Istota klauzul walutowych w kredytach hipotecznych denominowanych w walucie obcej

W umowach o kredyt hipoteczny denominowany w walucie obcej, podobnie jak w umowach opartych na konstrukcji indeksacji, są stosowane klauzule walutowe. Ich funkcja polega na określeniu zasad przeliczenia kwoty kredytu z waluty rozliczeniowej (CHF, EUR) na walutę płatności (PLN) w związku z uruchomieniem kredytu oraz w odwrotnym kierunku przy dokonywanej w walucie krajowej spłacie rat kapitałowo-odsetkowych wyrażonych w walucie obcej.

Analiza zarówno literatury, jak i orzecznictwa prowadzi do wniosku, iż nie wypracowano jednolitej terminologii dla analizowanego typu klauzul. Do opisywania klauzul stosowanych w kredytach denominowanych i indeksowanych używa się takich określeń jak klauzule waloryzacyjne, przeliczeniowe i walutowe. Zdaniem autora spotykane zarówno w doktrynie¹⁷, jak i judykaturze¹⁸ przy-

salda zadłużenia poprzez spłatę kwoty niewykorzystanej”.

¹⁶ Przykładem takiej klauzuli jest § 11 ust. 4 pkt. 2 części ogólnej umowy o kredyt mieszkaniowy Nordea-Habit, zgodnie z którym: „W przypadku kredytów denominowanych wypłacanych jednorazowo, gdy przyznana kwota kredytu, na skutek różnic kursowych, okaże się na dzień uruchomienia kredytu kwotą: (...) 2) niewystarczającą do realizacji celu, określonego w § 1 ust. 2 CSU, Kredytobiorca zobowiązany jest do zbilansowania inwestycji poprzez uzupełnienie środków własnych przed wypłaceniem środków przez Bank”.

¹⁷ Np. J. Czabański, *Walutowe klauzule waloryzacyjne w umowach kredytów hipotecznych. Analiza Problemu*, „Palestra” 2016 nr 6.

¹⁸ Np. Wyrok SO w Toruniu z dnia 13 lipca 2016 r., I C 916/16, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, <https://orzeczenia.ms.gov.pl/> (dostęp: 16.03.2016).

kłady zastosowania pierwszego z tych pojęć w odniesieniu do kredytów walutowych zasługują na krytyczną ocenę. Klauzul walutowych nie należy bowiem utożsamiać z klauzulą waloryzacyjną, uregulowaną przepisami art. 358¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny¹⁹. Analiza funkcjonalna obu typów klauzul prowadzi do wniosku, iż cele ich stosowania są zgoła inne. Klauzula waloryzacyjna wprowadza bowiem do stosunku prawnego mechanizm mający zapewnić zachowanie wartości świadczenia w czasie, którego celem jest ochrona kredytodawcy przed spadkiem siły nabywczej pieniądza, tj. przed skutkami inflacji. Tymczasem klauzule używane w kredytach denominowanych i indeksowanych mają na celu obciążenie kredytobiorcy ryzykiem walutowym, co stanowi konieczny warunek udostępnienia mu kapitału w zamian za wynagrodzenie stanowiące oprocentowanie obliczane według stopy właściwej dla waluty rozliczeniowej²⁰. Zdaniem autora dla określenia klauzul umownych regulujących zasady przeliczania waluty rozliczeniowej na walutę płatności najlepiej nadaje się pojęcie klauzul walutowych odwołujących się do istoty tych kredytów lub klauzul przeliczeniowych, co oddaje ich funkcje w umowie kredytu denominowanego w walucie obcej lub indeksowanego do tej waluty.

W konstrukcji prawnej kredytów hipotecznych denominowanych w walucie obcej klauzule walutowe służą do wykonywania obustronnych przeliczeń pomiędzy walutą rozliczeniową (CHF, EUR), a walutą płatności (PLN). Z istoty tego kredytu wynika konieczność dokonania przeliczenia zarówno w związku z uruchomieniem kredytu, względnie poszczególnych transz, jak i każdorazowo przy jego spłacie. Opisany mechanizm przesądza o potrzebie zastosowania klauzul walutowych przy obu tych typach operacji, co pozwala wyróżnić dwa ich typy.

Walutowa klauzula wypłaty służy do przeliczenia kwoty kredytu wyrażonej w walucie rozliczeniowej na walutę płatności, w której jest dokonywana wypłata kredytu. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy kredyt uruchamiany jest jednorazowo, jak i wypłacany w transzach. W praktyce bankowej do tego rodzaju operacji najczęściej jest stosowany kurs kupna waluty kredytu, ustalany zgodnie z obowiązującą w danym banku tabelą kursów z dnia uruchomienia środków. Oprocentowanie kredytu naliczane jest od kwoty kredytu w walucie rozliczeniowej według stopy procentowej właściwej dla tej waluty²¹.

¹⁹ Tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 459, ze zm.

²⁰ Wyrok SO w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2016 r., III C 1073/14, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016).

²¹ Typowym przykładem zastosowania walutowej klauzuli wypłaty jest § 1 ust. 2 części ogólnej umowy o kredyt mieszkaniowy Nordea-Habit, stosownie do którego: „W przypadku kredytu denominowanego w walucie obcej, kwota kredytu w złotych zostanie określona poprzez przeliczenie na złote kwoty wyrażonej w walucie, w której kredyt jest denominowany, według kursu kupna tej waluty, zgodnie z Tabelą kursów z dnia uruchomienia środków”. Postanowienie to zostało rozwinięte w § 1 ust. 3 części ogólnej tej umowy w brzmieniu: „W przypadku kredytu denominowanego w walucie obcej: 1) zmiana kursu waluty wpływa na wypłacane w złotych przez Bank kwoty transz kredytu oraz na spłacane w złotych przez Kredytobiorcę kwoty rat kapitałowo-odsetkowych, 2) ryzyko związane ze zmianą kursu waluty ponosi Kredytobiorca (...)”.

Do ustalenia wysokości poszczególnych rat kapitałowo-odsetkowych stosuje się walutową klauzulę spłaty. Konieczność zastosowania tej klauzuli wynika z tego, iż w harmonogramie spłat wskazuje się wysokość poszczególnych rat kapitałowo-odsetkowych w walucie rozliczeniowej, podczas gdy spłata kredytu następuje także w walucie płatności. Istota analizowanej klauzuli polega na określeniu kursu przeliczenia rat z waluty rozliczeniowej na walutę płatności. W praktyce bankowej do tej operacji stosuje się z reguły kurs sprzedaży danej waluty według tabeli kursów z dnia spłaty²².

3. Przesłanki abuzywności klauzul walutowych w kredytach hipotecznych denominowanych w walucie obcej

O ile sama konstrukcja prawna kredytu hipotecznego denominowanego w walucie obcej nie narusza powszechnie obowiązujących przepisów prawa, o tyle konkretne klauzule stosowane w treści umów tego rodzaju mogą potencjalnie godzić w interes konsumentów i dobre obyczaje w praktyce bankowej. Należy zatem poddać analizie wyżej zdefiniowane walutowe klauzule wypłaty i spłaty w celu ustalenia, czy przełamują one wyrażony w treści art. 23a ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów²³ zakaz stosowania we wzorcach umów zawieranych z konsumentami niedozwolonych postanowień umownych, o których mowa w art. 385¹§ 1 k.c. Pozytywna weryfikacja tej tezy pozwoli na konstatację, iż klauzule te w trybie sądowym²⁴ lub administracyjnym²⁵ mogą być uznane za niedozwolone postanowienia naruszające interes konsumentów (klauzule abuzywne)²⁶.

²² Za wzorcowe dla analizy konstrukcji walutowej klauzuli spłaty można przyjąć konstrukcję przewidzianą w § 13 ust. 7 części ogólnej umowy o kredyt mieszkaniowy Nordea-Habit: „W przypadku kredytu denominowanego w walucie obcej: 1) harmonogram spłat kredytu wyrażony jest w walucie, w której kredyt jest denominowany, 2) spłata następuje w złotych, w równowartości kwot wyrażonych w walucie obcej, 3) do przeliczeń wysokości rat kapitałowo-odsetkowych spłacanego kredytu stosuje się kurs sprzedaży danej waluty według tabeli kursów z dnia spłaty”.

²³ Tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 184, ze zm.

²⁴ W toku incydentalnej kontroli sądowej w drodze powództwa cywilnego przed sądem powszechnym (kontrola indywidualna). Kontrola incydentalna polega na kontroli treści umowy zawieranej przez przedsiębiorcę z konsumentem na podstawie wzorca umowy – por. Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 426/09, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016).

²⁵ W ramach postępowania przed Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na podstawie art. 23b i n. u.o.k.i.k. w trybie kontroli abstrakcyjnej. Jej istota polega na analizie wzorca umownego stosowanego przez przedsiębiorcę w obrocie z konsumentami, którego postanowienia mogłyby kształtować treść stosunku prawnego w przypadku zawarcia umowy konsumenckiej – tak w odniesieniu do kontroli abstrakcyjnej sprawowanej w poprzednim stanie prawnym przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów – wyrok SN z dnia 3 października 2008 r., I CSK 70/08, „Glosa” 2009, nr 3, s. 8.

²⁶ Ustawa polska posługuje się pojęciem „niedozwolonych postanowień umownych”, nie wprowadzając do języka prawnego stosowanego w innych krajach europejskich oraz w doktrynie pojęcia „klauzul abuzywnych” – szerzej na ten temat: M. Skory, *Klauzule abuzywne – zastosowanie przepisów*

Podstawy uznania klauzuli umownej za abuzywną zostały *expressis verbis* sformułowane w art. 385¹ k.c. Analiza treści tego przepisu pozwala na sformułowanie trzech przesłanek, które muszą być spełnione łącznie:

- 1) postanowienia umowy nie były uzgodnione indywidualnie z konsumentem,
- 2) prawa i obowiązki konsumenta ukształtowane przez postanowienia umowy pozostają w sprzeczności z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają interesy konsumenta,
- 3) postanowienia umowy nie dotyczą sformułowanych jednoznacznie głównych świadczeń stron.

Odnosząc się do pierwszej z wyżej wymienionych przesłanek, należy stwierdzić, iż postanowienia nieuzgodnione z konsumentem indywidualnie to takie, na których treść nie miał on rzeczywistego wpływu. Odnosi się to w szczególności do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta (art. 385¹§ 3 k.c.). Jak wskazuje się w orzecznictwie, są to postanowienia, które nie podlegają negocjacjom w toku uzgadniania przez strony warunków umowy²⁷.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, iż postanowienia umów o walutowy kredyt hipoteczny denominowany w walucie obcej można podzielić na dwie kategorie: uzgodnione z kredytobiorcą indywidualnie (np. kwota kredytu, oprocentowanie, terminy wypłaty transz) oraz nieuzgadniane z nim indywidualnie (np. klauzule walutowe). Stosowaną przez niektóre banki praktyką jest formalny podział postanowień umownych, znajdujący wyraz w wyodrębnieniu dwóch części umowy o walutowy kredyt hipoteczny: indywidualnej i ogólnej²⁸. Innym stosowanym rozwiązaniem jest zawarcie postanowień ogólnych w regulaminie kredytu hipotecznego. Niezależnie od przyjętego rozwiązania wspólną cechą postanowień ogólnych jest to, że są przedstawione kredytobiorcy przez bank przy podpisaniu umowy bez zapewnienia mu wpływu na treść zarówno poszczególnych klauzul jak i ich całokształtu. Postanowienia tego rodzaju, w szczególności zawarte w części ogólnej umowy, nie są przedmiotem negocjacji, ani jakichkolwiek uzgodnień z konsumentem. Należy zatem przyjąć, iż postanowienia te zostają jednostronnie narzucone przez bank, jako profesjonalną i silniejszą stronę umowy. Jednocześnie, jeżeli postanowienia te są stosowane przez bank standardowo przy innych umowach kredytu hipotecznego zawieranych z konsumentami, to przesądza to o ich kwalifikacji jako wzorca umowy, o którym nowa w treści art. 384 k.c. Takie postanowienia co do zasady wiąże kredytobiorcę, jeżeli zostały mu doręczone przed zawarciem umowy. Jednak same udostępnienie kredytobiorcy części ogólnej umowy, stanowiącej wzorzec, nie

dyrektywy 93/13 w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej (Niemcy, Anglia, Francja, Czechy, Słowacja, Węgry), Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2007, s. 12–13.

²⁷ Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 426/09.

²⁸ Dla przykładu – umowa o kredyt mieszkaniowy Nordea-Habit, obejmowała dwie części: indywidualną oraz ogólną, stanowiącą wzorzec umowy, o którym mowa w art. 384 k.c.

przesądza, iż postanowienia w nim zawarte są uzgadniane z nim indywidualnie. Jeżeli jednak bank twierdzi, iż postanowienia ogólne były jednak uzgadniane indywidualnie z klientem, to na banku spoczywa ciężar udowodnienia tego faktu (385¹§ 4 k.c.), co w zasadzie jest wykluczone przy wyraźnym podziale umowy na część indywidualną i ogólną, w zakresie postanowień objętych tą drugą. W świetle powyższych wywodów nie ulega wątpliwości, iż klauzule walutowe, które są kluczowym elementem konstrukcji kredytu walutowego, przesadzających o jego cechach jako kredytu denominowanego albo indeksowanego, nie mogą być i w praktyce nie są uzgadniane z konsumentem indywidualnie.

Dalsza analiza koncentruje się wokół pytania, czy opisywane powyżej klauzule walutowe kształtują prawa i obowiązki konsumentów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy? Rozważana przesłanka abuzywności odnosi się zarówno do abstrakcyjnych wzorców postępowania odwołujących się do pojęć z zakresu moralności, etyki i dobrych praktyk, jak również do konkretnego wzorca związanego z analizą wpływu postanowienia umownego na interes konsumenta. Obie przewidziane w art. 385¹§ 1 k.c. klauzule ogólne służą ocenie, czy określone postanowienia umowy przekraczają określone przez ustawodawcę granice rzetelności kontraktowej przedsiębiorcy w zakresie kształtowania praw i obowiązków stron stosunku umownego z udziałem konsumenta²⁹.

Wskazać należy, iż „dobre obyczaje” to reguły postępowania respektujące uniwersalne zasady etyki, wskazania wynikające z dominujących w społeczeństwie wzorców moralności oraz akceptowane społecznie postawy. Jak wskazują się w orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, „za sprzeczne z dobrymi obyczajami uważa się m.in. działania wykorzystujące niewiedzę, brak doświadczenia konsumenta, działania zmierzające do dezinformacji i wywołania błędnego przekonania konsumenta lub niezapewniające rzetelnej, prawdziwej i pełnej informacji. W potocznym rozumieniu są to zachowania nieuczciwe, nierzetelne, odbiegające *in minus* od standardów postępowania”³⁰. Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa Sądu Najwyższego dobre obyczaje są równoważnikiem zasad współzycia społecznego, które obejmują reguły wiążące nie tylko w obrocie powszechnym, ale i w stosunkach z udziałem profesjonalistów³¹.

Pojęcie „interesów konsumenta” należy rozumieć szeroko, zarówno w kategoriach interesu prawnego, jak i ekonomicznego, w tym szczególnej jego kategorii interesu finansowego. Rozciąga się ono także na inne dobra konsumenta podlegające prawnej ochronie, takie jak zdrowie konsumenta i jego bliskich, czas,

²⁹ Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 426/09.

³⁰ Wyrok SOKiK z dnia 27 sierpnia 2012 r., XVII AmC 5344/11.

³¹ Wyrok SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00, Baza Orzeczeń SN, <http://sn.pl/orzecznictwo/SitePages/Baza%20orzecze%C5%84.aspx> [dostęp: 17.03.2016]; wyrok SN z dnia 04 czerwca 2003 r., I CKN 473/01, Baza Orzeczeń SN, <http://sn.pl/orzecznictwo/SitePages/Baza%20orzecze%C5%84.aspx> (dostęp: 17.03.2016).

poczucie komfortu i bezpieczeństwa itp.³² Na szczególną uwagę zasługuje ten ostatni aspekt. J. Świniarski, zwracając uwagę na wieloznaczność pojęcia „bezpieczeństwa”, wskazuje jednak, że jego istota „tkwi w takich formach istnienia, które zapewniają trwanie, przetrwanie i rozwój oraz doskonalenie, tudzież trwanie, stabilizację i rozwój”³³. Analiza interesów konsumenta na gruncie umowy o kredyt hipoteczny powinna uwzględniać aspekt bezpieczeństwa finansowego. Zdaniem autora jest to stan, w którym konsument zawierający umowę o usługi finansowe nie jest narażony na czynniki ryzyka zagrażające jego egzystencji, których źródła są niezależne od niego. Zgodnie z zasługującym na uznanie poglądem wyrażanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego „rażące naruszenie interesów konsumenta można rozumieć jako nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obyczajów na jego niekorzyść w określonym stosunku obligacyjnym”³⁴.

Ocena treści analizowanych klauzul walutowych w odniesieniu do sytuacji typowych kredytobiorców prowadzi do wniosku, że oparta na nich konstrukcja kredytu denominowanego nie została dostosowana do znanych bankom potrzeb kredytobiorców posiadających dochody uzyskiwane w walucie krajowej i poszukujących finansowania inwestycji w złotych polskich³⁵. Udzielanie klientom kredytów walutowych w tej sytuacji sprowadzało na nich ryzyko walutowe³⁶, które z uwagi na relacje kwoty kredytu hipotecznego do dochodów i jego typowy cel, związany z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych, godziło w bezpieczeństwo finansowe konsumentów, zmniejszając ich rozporządzalny dochód (po spłacie rat kapitałowo-odsetkowych), a w razie gwałtownej deprecjacji waluty kredytu – stanowiąc zagrożenie dla ich egzystencji.

Ponadto ma uzasadnienie konstatacja, iż analizowane klauzule walutowe zostały zaprojektowane w sposób rażąco niesymetryczny, zabezpieczając interesy głównie kredytodawcy i jednocześnie godząc w interes kredytobiorcy. Ich zastosowanie prowadziło bowiem do przerzucenia ryzyka walutowego w całości na kredytobiorcę, determinując koszt obsługi kredytu oraz poziom zadłużenia wyrażony w walucie krajowej. Jednocześnie wahania kursu walutowego nie wpływały bezpośrednio na poziom dochodu osiąganego przez bank z realizacji umowy, który został zabezpieczony przez stałą marżę. Jak wskazuje się w orzecznictwie

³² Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 426/09.

³³ J. Świniarski, *Filozoficzne podstawy edukacji dla bezpieczeństwa*, Warszawa 1999, s. 13.

³⁴ Wyrok SN z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 832/04, „Biuletyn” SN 2006, nr 2, s. 86.

³⁵ Nie dotyczy to osób uzyskujących dochód w walucie kredytu, równocześnie finansujących inwestycję w tej samej walucie.

³⁶ Wskazać należy, iż rzeczywisty poziom tego ryzyka był wyższy niż przewidywały to bankowe regulacje ostrożnościowe. Zgodnie z rekomendacją 11 banki powinny prowadzić testy warunków skrajnych na ryzyko walutowe ekspozycji kredytowych przy założeniu spadku kursu złotego, w stosunku do poszczególnych walut obcych o 30%, utrzymującego się okres 12 miesięcy – por. Komisja Nadzoru Finansowego, Rekomendacja S (II) dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, Warszawa 2008, s. 18. Tymczasem spadek wartości PLN w relacji do CHF w okresie do połowy 2008 r. do końca 2016 r. przekroczył 50% i utrzymuje się od ponad 8 lat.

sądowym, nieusprawiedliwiona dysproporcja praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta w określonym stosunku obligacyjnym stanowi rażące naruszenie jego interesów. Podobnie tworzenie przez przedsiębiorcę takich klauzul umownych, które godzą w równowagę kontraktową stron tego stosunku stanowi przejaw działania wbrew dobrym obyczajom. Tak w orzecznictwie SN kwalifikuje się wszelkie postanowienia, które zmierzają do naruszenia równorzędności stron stosunku, nierównomiernie rozkładając uprawnienia i obowiązki pomiędzy stronami umowy. Należy podkreślić, iż brak równowagi kontraktowej jest najczęściej wskazywanym przejawem naruszenia dobrych obyczajów³⁷.

Jednak kluczowy zarzut wobec banków wynikający z zastosowania klauzul walutowych sprowadza się do wykorzystania ich do nieuczciwych praktyk. Polegają one na zastrzeżeniu sobie przez banki uprawnienia do jednostronnego określania poziomów kursów walutowych z jednoczesnym stosowaniem różnych kursów przy wypłacie kredytu i jego spłacie, których rozpiętość (tzw. spread walutowy) sięgała od kilku do kilkunastu procent. Pozwalało to na uzyskiwanie kosztem konsumenta dodatkowego dochodu nieuzasadnionego rzeczywistymi operacjami walutowymi. Dla uzasadnienia tej tezy należy zwrócić uwagę, iż kredyty denominowane były wypłacane w złotych polskich i w tej samej walucie podlegają spłacie. Zarówno przy uruchomieniu kredytu, jak i przy jego obsłudze nie dochodzi do rzeczywistych operacji walutowych. Sama konstrukcja ma charakter sztuczny i służy do osiągnięcia przez bank dodatkowych, a jednocześnie nieuzasadnionych korzyści związanych z fikcyjną wymianą waluty. Abuzywność tego rodzaju klauzul przejawia się także w przyznaniu kredytodawcy uprawnienia do jednostronnego określania przyszłego kursu wymiany ze skutkiem wiążącym dla kredytobiorcy. Tabela kursów kupna i sprzedaży walut służąca do przeliczenia jest ustalana przez bank, a klient nie ma żadnego wpływu na poziom kursów walutowych przyjmowanych przez bank do rozliczeń. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów jest to równoznaczne z zastrzeżeniem sobie przez bank prawa do jednostronnego regulowania wysokości rat kredytu³⁸. Skoro konsument nie ma wpływu na kurs kupna i sprzedaży waluty obcej, a jest on arbitralnie ustalany przez drugą stronę (przedsiębiorcę), przy zastosowaniu kryteriów zupełnie dowolnych, bo zależnych od stanowiska i decyzji banku, to została naruszona równorzędność kontraktowa stron, co stanowi podstawę do stwierdzenia abuzywności³⁹. W orzecznictwie tego sądu podkreśla się także, że takie uprawnienia banku są źródłem dodatkowego ryzyka związanego z możliwością dowolnego kształtowania przez ten podmiot kursu

³⁷ Wyrok SN z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 832/04.

³⁸ Wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2010 r., XVII AmC 1531/09, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016).

³⁹ Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 426/09.

wymiany waluty, w której denominowany jest kredyt, a to wpływa w sposób oczywisty na sytuację konsumenta⁴⁰.

W tym kontekście wskazać należy, iż większość umów o kredyt hipoteczny denominowany do waluty obcej zawieranych przed dniem 26 sierpnia 2011 r.⁴¹ nie określa żadnych kryteriów kształtowania tego kursu, ani też rozpiętości pomiędzy kursem kupna, po którym kredyt miał być uruchomiony, a kursem sprzedaży waluty, służącym do przeliczenia rat kapitałowo-odsetkowych. W konsekwencji kredytodawcy zabezpieczali sobie uprawnienie do określania w sposób swobodny, jednostronny i wiążący dla kredytobiorcy, poziomu przychodów z różnic kursowych. Oznacza to, że bankom „pozostawiona została dowolność w zakresie wyboru kryteriów ustalania kursu CHF w swoich tabelach kursowych, a przez to kształtowania wysokości zobowiązań klientów, których kredyty waloryzowane są kursem CHF”⁴². Tymczasem wydana przez Komisję Nadzoru Finansowego Rekomendacja S (II) nałożyła na banki obowiązek jasnego określania i zawierania w umowie z klientem informacji o sposobach i terminach ustalania kursu wymiany walut, na podstawie którego jest wyliczana kwota uruchamianego kredytu, jego transz i rat kapitałowo-odsetkowych oraz zasad przeliczania na walutę wypłaty i spłaty kredytu, jak również kryteriów wyznaczania *spreadu* walutowego⁴³. Jednak ostatecznie o abuzywności analizowanej klauzuli przesądza treść art. 385³ pkt. 8 k.c., stosownie do którego w razie wątpliwości uważa się, że niedozwolonymi postanowieniami umownymi są te, które w szczególności: uzależniają spełnienie świadczenia od okoliczności zależnych tylko od woli kontrahenta konsumenta.

Ponadto podnieść należy, iż za pomocą wyżej opisanego mechanizmu kredytodawcy mają zabezpieczone uprawnienie do kształtowania kursu walutowego, wpływającego na koszt obsługi kredytu, i realizują je w trakcie obowiązywania umowy o kredyt hipoteczny denominowany w walucie obcej. Z uwagi na długoterminowy charakter tego rodzaju umów, zwykle przekraczający okres kilkudziesięciu lat, stosowana w ich treści walutowa klauzula spłaty wypełnia znamiona niedozwolonego postanowienia umownego wskazanego w treści art. 385³ pkt. 20 k.c., przewidując uprawnienie kontrahenta konsumenta do określenia lub podwyższenia ceny lub wynagrodzenia po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy. Przy tym na aprobatę zasługuje teza wyrażona w orzecznictwie sądowym, zgodnie z którą zabezpieczenie w umowie kredytu hipotecznego denominowanego lub indeksowanego wariantu spłaty kredytu bezpośrednio w walucie obcej (rozliczeniowej) pozostaje bez

⁴⁰ Wyrok SOKiK z dnia 27 sierpnia 2012 r., XVII AmC 5344/11.

⁴¹ Tekst jedn. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 29 lipca 2011 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 165, poz. 984).

⁴² Wyrok SOKiK z dnia 27 grudnia 2010 r., XVII AmC 1531/09.

⁴³ Komisja Nadzoru Finansowego, Rekomendacji S (II) ..., rekomendacja 19 i 20, s. 26–30.

wpływu na ocenę abuzywności klauzuli walutowej, gdyż każdy wariant spłaty kredytu powinien być zgodny z przepisami konsumenckimi⁴⁴.

Wskazane powyżej postanowienia umowne naruszające interesy konsumenta należy rozpatrywać także w kontekście dobrych obyczajów odnoszonych do branży, w ramach której prowadzi działalność przedsiębiorca używający wzorca umowy. W analizowanym przypadku jest nim bank posiadający szczególnie status instytucji zaufania publicznego⁴⁵. W stosunku do tego rodzaju podmiotu należy stosować podwyższony wzorzec staranności w kształtowaniu i przestrzeganiu dobrych obyczajów. Bank powinien tak układać relację z klientem, aby zapewnić wysoki poziom zaufania do prowadzonej przez siebie działalności. Jest to warunek *sine qua non* prawidłowego funkcjonowania na rynku usług finansowych poszczególnych banków, ale równocześnie stabilności całego sektora. Tymczasem w umowie o kredyt hipoteczny denominowany albo indeksowany zawierane są klauzule przeliczeniowe, które nie tylko w sposób fundamentalny godzą w zaufanie do prowadzonej przez banki działalności, ale także, w związku z upowszechnieniem takich praktyk, stanowią zagrożenie dla stabilności całego sektora bankowego. Wskazując na powyższe należy podnieść, iż stabilność finansowa jest dobrem publicznym, a jej zaburzenie może prowadzić do kryzysu finansowego, a w dalszej kolejności – kryzysu gospodarczego⁴⁶.

Trzecia przesłanka abuzywności klauzul umownych została sformułowana negatywnie i wyklucza możliwość takiej kwalifikacji w odniesieniu do postanowień umownych określających główne świadczenia stron, w tym ceny lub wynagrodzenia, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Ustawodawca wyłączył zatem dopuszczalność stwierdzenia abuzywności takich „elementów konstrukcyjnych umowy, bez uzgodnienia których pomiędzy stronami nie doszłoby do zawarcia umowy”⁴⁷. W orzecznictwie sądowym podkreśla się, iż do kategorii „postanowień określających główne świadczenie stron” należy zaliczyć takie postanowienia, które definiują elementy konstytutywne dla danego typu czynności, pozwalające na ich identyfikację, i odróżnienie od umów podobnych⁴⁸. Taka wykładnia jest przyjmowana także w orzeczeniach Trybunału Sprawiedliwości UE. W sprawie *Árpád Kásler i Hajnalka Káslerné Rábai*, dotyczącej kredytów rozliczanych w walucie obcej, TS stwierdził, iż za warunki umowy, które mieszczą się w pojęciu określenia „głównego przedmiotu umowy”, należy uważać te, które określają podstawowe świadczenia w ramach danej umowy i które z tego

⁴⁴ Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 426/09.

⁴⁵ Ich działalność została podporządkowana ważnemu interesowi publicznemu, jakim jest zapewnienie stabilności finansowej, co uzasadnia traktowanie ich jako instytucji świadczących usługi publiczne, a nie jak zwykłych przedsiębiorców – por. L. Góral, *Nadzór bankowy*, Warszawa 1998, s. 29.

⁴⁶ Szerzej A. Jurkowska-Zeidler, *Bezpieczeństwo rynku finansowego w świetle prawa Unii Europejskiej*, Warszawa 2008, s. 166 i n.; R. Mroczkowski, *Nadzór nad funduszami inwestycyjnymi*, Warszawa 2011, s. 129.

⁴⁷ Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 426/09.

⁴⁸ Wyrok SO w Warszawie z dnia 22 sierpnia 2016 r., III C 1073/14.

względu charakteryzują tę umowę⁴⁹. Takie stanowisko TS zajmował jednolicie także w innych orzeczeniach, podkreślając dodatkowo, że ocena ta winna być dokonana z uwzględnieniem ogólnej systematyki i postanowień umowy, jak również jej kontekstu prawnego i faktycznego.

Analiza pojęcia „głównych świadczeń stron” w umowie o kredyt hipoteczny denominowany w walucie obcej powinna być dokonywana w kontekście legalnej definicji umowy kredytu bankowego oraz orzecznictwa sądowego. W umowie kredytu bankowego, zdefiniowanej w art. 69 ust. 1 ustawy – Prawo bankowe, do kategorii *essentialia negotii*, określających główne świadczenia stron, zalicza się postanowienia określające: cel, kwotę i oprocentowanie kredytu, a także wysokość prowizji i sposób zwrotu kredytu, w tym okres kredytowania. Celem umowy kredytu bankowego jest postawienie środków pieniężnych do dyspozycji kredytobiorcy, w zamian za co bank uzyskuje określony w umowie zysk z tytułu oprocentowania i prowizji⁵⁰.

Należy przyjąć, iż w umowie kredytu bankowego oprocentowanie kredytu i prowizja od jego udzielania stanowią z punktu widzenia banku jego wynagrodzenie, zaś z perspektywy klienta cenę pozyskania finansowania bankowego. Dodatkowe składniki tego wynagrodzenia, takie jak wyżej opisywany *spread* walutowy, nie stanowią zatem przedmiotu głównego świadczenia kredytobiorcy na rzecz banku. Podobnie należy przyjąć, iż tak jak walutowa klauzula wypłaty nie wpływa na kwotę kredytu denominowanego wyrażoną w walucie rozliczeniowej, tak i walutowa klauzula spłaty nie przekłada się na poziom rat kapitałowo-odsetkowych wyrażonych w tej walucie. Klauzule te nie określają głównych świadczeń stron a jedynie sposób ich przeliczenia pomiędzy walutą rozliczeniową a walutą płatniczą. W orzecznictwie wskazuje się, że należy rozróżnić postanowienia określające główne świadczenia stron kredytu od klauzul wskazujących sposób przeliczenia kwoty lub raty kredytu⁵¹. Klauzule te zawierają więc jedynie postanowienia określające sposób wykonania umowy, a nie określające świadczenia główne stron. Przeliczanie złotych na walutę obcą i odwrotnie nie jest dokonywane w ramach odrębnej czynności prawnej, lecz jako czynność służąca wykonaniu umowy kredytu i podejmowana w ramach tej umowy⁵².

Jak wynika z powyższej analizy, w świetle orzecznictwa sądowego nie budzi wątpliwości abuzywność klauzul walutowych odwołujących się do tabel kursów walutowych jednostronnie ustalanych w oparciu o kryteria niezdefiniowane w umowie. Takie stanowisko reprezentują także organy administracji publicznej

⁴⁹ Wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 30 kwietnia 2014 r., C 26/13, InfoCuria - Orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości, <http://curia.europa.eu> (dostęp: 16.03.2017).

⁵⁰ Wyrok SN z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 425/05, Lex nr 179743.

⁵¹ Wyrok SOKiK z dnia 14 grudnia 2010 r., XVII AmC 429/06; Wyrok SOKiK z dnia 27 sierpnia 2012 r., XVII AmC 5344/11.

⁵² Wyrok SOKiK z dnia 27 sierpnia 2012 r., XVII AmC 5344/11.

odpowiadające za ochronę konsumenta na rynku usług finansowych, tj. Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów⁵³ i Rzecznika Finansowego⁵⁴.

Wnioski końcowe

Analizując klauzule walutowe w ramach całokształtu postanowień typowych umów kredytów denominowanych w walucie obcej⁵⁵ należy stwierdzić, iż banki je stosujące wykreowały toksyczne instrumenty finansowe (ang. *toxic financial instruments*), które nie tylko naruszają interes poszczególnych konsumentów, co przy założeniu spełniania pozostałych przesłanek przesądza o ich abuzywności, ale generują istotne ryzyko dla całego systemu finansowego. W literaturze finansowej wskazuje się, że cechą toksycznych instrumentów finansowych jest to, że pojedynczo lub wspólnie z innymi instrumentami mogą spowodować zaburzenia w prawidłowym funkcjonowaniu rynku finansowego, prowadzące do wybuchu kryzysu finansowego⁵⁶. W tym kontekście należy jednoznacznie negatywnie ocenić stosowaną przez banki na przełomie pierwszego i drugiego dziesięciolecia naszego stulecia praktykę oferowania walutowych kredytów hipotecznych klientom nieuzyskującym dochodów w walucie kredytu i jednocześnie poszukującym finansowania inwestycji w nieruchomości w walucie krajowej⁵⁷. Doprowadziło to

⁵³ Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 29 lipca 2016 r., DDK-644-505/16/MF, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 7 września 2016 r., DDK-644-504/16/AU, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 12 września 2016 r., DDK-644-506/16/MF, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 12 października 2016 r., DDK-644-522/16/PS, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 21 października 2016 r., RŁO-644-501(2)/16/AM, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 4 listopada 2016 r., DDK-644-510/16/AS.

⁵⁴ Raport Rzecznika Finansowego, *Analiza prawna wybranych postanowień umownych stosowanych przez banki w umowach kredytów indeksowanych do waluty obcej lub denominowanych w walucie obcej zawieranych z konsumentami*, Warszawa 2016, s. 37 i n.

⁵⁵ Dotyczy to w równym stopniu kredytów indeksowanych do waluty obcej.

⁵⁶ E. Pol, *Regulating Financial Innovations without Apology*, Working Paper, Department of Economics, University of Wollongong Research Online 2009, Vol. 1, s. 9. Por. także R. Mroczkowski, *Rynek kapitałowy w Unii Europejskiej (w:) System prawnofinansowy Unii Europejskiej*, red. A. Drwiłło, A. Jurkowska-Zeidler, Warszawa 2017, s. 271.

⁵⁷ Problem ten został rozwiązany dopiero w 2013 r. z chwilą wydania przez KNF skierowanej do banków Rekomendacji S (III) dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie, https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18_06_2013_tcm75-34880.pdf. Rekomendacja ta zaczęła obowiązywać banki w zakresie większości regulacji z dniem 1 stycznia 2014 r. Rekomendacja S wprowadziła dalsze ograniczenia kredytowania w walutach obcych – przewidując, iż kredyty walutowe, indeksowane lub denominowane w walutach obcych powinny być produktem oferowanym wyłącznie klientom uzyskującym trwale dochody w walucie kredytu, zapewniające regularną obsługę i spłatę kredytu; w przypadku klientów (lub gospodarstw domowych) uzyskujących dochód w kilku walutach bank powinien zapewnić zgodność waluty kredytu z walutą, w której kredytobiorca (lub gospodarstwo domowe) uzyskuje najwyższe dochody z przyjmowanych do kalkulacji zdolności kredytowej, a w przypadku pozostałych walut bank powinien założyć ich deprecjację o 20%.

do negatywnych zjawisk zarówno w wymiarze społecznym jak i ekonomicznym oraz tak z punktu widzenia indywidualnego (poszczególnych kredytobiorców i banków), jak również systemu bankowego i gospodarczego. W konsekwencji powstał toksyczny splot interesów prawnych i gospodarczych konsumentów i banków, który przypomina węzeł gordyjski.

Co więcej, zważywszy na spodziewane przez analityków walutowych zagrożenia natury ekonomicznej i politycznej przypadające na lata 2017–2018, mogące stanowić podstawę dalszej aprecjacji kursu walut obcych do złotego polskiego, należy wziąć pod uwagę ryzyko dynamicznego pogorszenia jakości portfela walutowego. Realizacja takiego scenariusza stanowić będzie coraz większe zagrożenie dla sytuacji finansowej poszczególnych banków, a z uwagi na efekt skali także dla stabilności całego systemu finansowego. Już teraz takie zagrożenie dostrzega Komitet Stabilności Finansowej. Organ ten, odpowiedzialny za nadzór makroostrożnościowy w Polsce, oceniając stabilność systemu finansowego, w treści komunikatu z dnia 5 grudnia 2016 r. *explicite* wskazał, że „w efekcie tej analizy jako ryzyko o charakterze systemowym oceniono portfel kredytów walutowych”⁵⁸. Przy tym wskazać należy, iż ta ocena została wydana w kontekście aktualnej sytuacji. W przypadku dalszej materializacji ryzyka kursowego zagrożenie to będzie odpowiednio rosło⁵⁹ i może być katalizatorem kryzysu bankowego w Polsce o nieznanym dotąd skali.

Powszechne i kompleksowe rozwiązanie problemu walutowych kredytów hipotecznych, w tym w szczególności denominowanych w walucie obcej, jest możliwe wyłącznie poprzez ingerencję państwa na drodze ustawowej lub administracyjnej. Brak aktywności państwa na tym polu powodować będzie, iż obywatele, nie doczekawszy się interwencji ze strony organów państwa, podejmować będą w stosunku do banków działania procesowe w trybie powództwa indywidualnego lub zbiorowego. Towarzyszyć będą temu wszelkie negatywne konsekwencji związane z drogą sądową, jak przewlekłość postępowań, prowadząca do długotrwałego utrzymania się stanu niepewności co do sytuacji banków i ich klientów, obustronne ryzyko procesowe, wysokie koszty procesowe i szeroki wachlarz skrajnych rozstrzygnięć, godzący w poczucie sprawiedliwości.

Wszelkie podejmowane dotąd próby rozwiązania tego problemu w Polsce na drodze legislacyjnej zwiodły, głównie w wyniku obawy organów państwowych posiadających prawo inicjatywy ustawodawczej przed odpowiedzialnością odszkodowawczą Skarbu Państwa wobec banków, które w wyniku regulacji przewidującej ustawowe przewalutowanie, mogłyby odnotować straty. Ponadto rozwiązanie to ma kilka innych istotnych wad, związanych zarówno ze zróżnicowaniem konstrukcji umów o walutowe kredyty hipoteczne, prowadzącym

⁵⁸ Komitet Stabilności Finansowej, *Komunikat z dnia 5 grudnia 2016 r.* <https://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/komunikaty/2016-12-05.aspx> (dostęp: 20.12.2016).

⁵⁹ Komitet Stabilności Finansowej, *Uchwała Nr 14/2017 z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie rekomendacji dotyczącej restrukturyzacji portfela kredytów mieszkaniowych w walutach obcych.*

do znaczących różnic w zakresie sytuacji faktycznej i prawnej kredytobiorców, jak również z potencjalnymi skutkami regulacji ustawowej: jak np. uprzywilejowaniem sytuacji kredytobiorców walutowych względem kredytobiorców złotych czy powstawaniem istotnych strat w bankach, w rozmiarze stwarzającym zagrożenie dla stabilności krajowego systemu finansowego.

Jak dotychczas nieskuteczne okazały się także próby wywierania presji nadzorczej na banki przez Komisję Nadzoru Finansowego, która w ramach posiadanych przez siebie kompetencji stosowała podwyższone wymogi nadzorcze wobec banków posiadających portfel walutowych kredytów hipotecznych. Szansą na przezwycięzenie tej patowej sytuacji jest wdrożenie przez banki uchwały Komitetu Stabilności Finansowej nr 14/2017 z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie rekomendacji dotyczącej restrukturyzacji portfela kredytów mieszkaniowych w walutach obcych⁶⁰. Organ nadzoru makroostrożnościowego, uwzględniając wyniki prac Grupy Roboczej ds. Ryzyka Walutowych Kredytów Mieszkaniowych wydał rekomendacje skierowane do ministra finansów, Komisji Nadzoru Finansowego i Bankowego Funduszu Gwarancyjnego, aby w ramach swoich ustawowych kompetencji zastosowały odpowiednie instrumenty regulacyjne i nadzorcze. Ich celem jest wykreowanie bodźców, głównie finansowych, skłaniających banki oraz kredytobiorców do podejmowania wspólnych, dobrowolnych decyzji dotyczących restrukturyzacji walutowych kredytów hipotecznych, w szczególności prowadzących do ich przelwantowania. Wychodząc z założenia, że utrzymanie *status quo* może okazać niekorzystne dla wszystkich stron, wypracowanie kompromisowego rozwiązania w ramach dialogu społecznego, którego wolę podjęcia wzmocniłyby bodźce finansowe, wydaje się optymalnym rozwiązaniem. Dopiero w razie bezskuteczności tych działań należy ponownie rozważyć rozwiązanie ustawowe.

Do czasu wdrożenia rekomendacji Komitetu Stabilności Finansowej ciężar rozwiązania problemu walutowych kredytów hipotecznych, w tym zwłaszcza denominowanych w walucie obcej będzie spoczywał na sądach powszechnych w ramach sądowej kontroli incydentalnej. Należy odnotować, iż kształtująca się linia orzecznicza dopuszczająca w razie stwierdzenia abuzywności klauzul walutowych, przy braku możliwości zastąpienia ich przepisami dyspozytywnymi i trudności w określeniu głównych świadczeń stron, możliwość stwierdzenia nieważności całej umowy kredytu walutowego, stanowi zagrożenie nie tylko dla wypłacalności banków posiadających w swoich aktywach takie wierzytelności, ale stabilności finansowej całej sektora finansowego.

W takim stanie rzeczy bierność banków może obrócić się przeciwko nim, gdyż sądowe rozwiązanie sporów z kredytobiorcami będzie się wiązało z wyższymi kosztami nie tylko finansowymi, związanymi w szczególności z opłatami sądowymi i zastępstwem procesowym, ale także trudnymi do oszacowania kosztami

⁶⁰ Tamże.

utraconej renomy i dobrych relacji z klientami, które stanowią fundament działalności banków jako instytucji zaufania publicznego.

Źródła

- Chojnacki R., Kołodziejczyk T., Terefenko M., *Deficyt mieszkaniowy w Polsce*, Raport Red Net Consulting, s. 2, https://rednetconsulting.pl/u/raporty/DEFICYT_MIESZKANIO-WY_W_POLSCE.pdf (dostęp: 2.03.2017)
- Czabański J., *Walutowe klauzule waloryzacyjne w umowach kredytów hipotecznych. Analiza Problemu*, Palestra 2016 nr 6
- Góral L., *Nadzór bankowy*, Warszawa 1998, s. 29
- Jurkowska-Zeidler A., *Bezpieczeństwo rynku finansowego w świetle prawa Unii Europejskiej*, Warszawa 2008
- Łaszek J., Augustyniak H., Olszewski K., Waszczuk J., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2016 r.*, Narodowy Bank Polski, https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_03_2016.pdf (dostęp: 2.03.2016)
- Mroczkowski R., *Nadzór nad funduszami inwestycyjnymi*, Warszawa 2011
- Mroczkowski R., *Rynek Kapitałowy w Unii Europejskiej (w:) System prawnofinansowy Unii Europejskiej*, red. A. Drwiłło, A. Jurkowska-Zeidler, Warszawa 2017
- Pol E., *Regulating Financial Innovations without Apology*, Working Paper, Department of Economics, University of Wollongong Research Online 2009, Vol. 1, s. 9
- Skory M., *Klauzule abuzywne – zastosowanie przepisów dyrektywy 93/13 w Polsce i wybranych krajach Unii Europejskiej (Niemcy, Anglia, Francja, Czechy, Słowacja, Węgry)*, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Warszawa 2007, s. 12–13
- Strzeszyński J., *Polski rynek mieszkaniowy. Analiza porównawcza największych miast*, Kraków 2011, s. 2, <https://www.mrn.pl/.../pobierz-analize,101,101-06-J-Strzeszynski-polski-rynek-mieszkaniowy.pdf> (dostęp: 2.03.2016)
- Świniarski J., *Filozoficzne podstawy edukacji dla bezpieczeństwa*, Warszawa 1999, s. 13.
- Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S (II) dotycząca dobrych praktyk w zakresie ekspozycji kredytowych zabezpieczonych hipotecznie*, Warszawa 2008
- Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S (III) dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, https://www.knf.gov.pl/Images/Rekomendacja_S_18_06_2013._tcm75-34880.pdf
- Komitet Stabilności Finansowej, *Komunikat z dnia 5 grudnia 2016 r.* <https://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/komunikaty/2016-12-05.aspx> (dostęp: 20.12.2016)
- Komitet Stabilności Finansowej, *Uchwała Nr 14/2017 z dnia 13 stycznia 2017 r. w sprawie rekomendacji dotyczącej restrukturyzacji portfela kredytów mieszkaniowych w walutach obcych*, https://www.nbp.pl/nadzormakroostroznościowy/podstawa/uchwala_ksfm_14_13-01-2017.pdf (dostęp: 20.03.2017)
- Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 29 lipca 2016 r., DDK-644-505/16/MF, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 7 września 2016 r., DDK-644-504/16/AU, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 12 września 2016 r., DDK-644-506/16/MF, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 12 października 2016 r.,

DDK-644-522/16/PS, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 21 października 2016 r., RŁO-644-501(2)/16/AM, Stanowisko Prezesa UOKiK zawierające istotny pogląd w sprawie z dnia 4 listopada 2016 r., DDK-644-510/16/AS Rzecznik Finansowy, *Analiza prawna wybranych postanowień umownych stosowanych przez banki w umowach w umowach kredytów indeksowanych do waluty obcej lub denominowanych w walucie obcej zawieranych z konsumentami*, Warszawa 2016

Wyr. SN z 08.01.2003, II CKN 1097/00, Baza Orzeczeń SN

Wyr. SN z 13.07.2005 r., I CK 832/04, Biuletyn SN 2006, nr 2, s. 86

Wyr. SN z 15.12.2005 r., V CK 425/05, Lex nr 179743

Wyr. SN z 03.10.2008 r., I CSK 70/08, Glosa 2009, nr 3 s. 8

<http://sn.pl/orzecznictwo/SitePages/Baza%20orzecze%C5%84.aspx> (dostęp: 17.03.2016)

Wyr. SN z 04.06.2003, I CKN 473/01, Baza Orzeczeń SN,

<http://sn.pl/orzecznictwo/SitePages/Baza%20orzecze%C5%84.aspx> (dostęp: 17.03.2016)

Wyr. SOKiK z 14.12.2010 r., XVII AmC 426/09, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016)

Wyr. SOKiK z 27.12.2010 r., XVII AmC 1531/09, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016)

Wyr. SOKiK z 27.08.2012, XVII AmC 5344/11, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016)

Wyr. SO w Toruniu z 13.07.2016 r., I C 916/16, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, <https://orzeczenia.ms.gov.pl/> (dostęp: 16.03.2016)

Wyr. SO w Warszawie z 22.08.2016 r., III C 1073/14, Portal Orzeczeń Sądu Okręgowego w Warszawie, <http://orzeczenia.warszawa.so.gov.pl> (dostęp: 17.03.2016)

Wyr. Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z 30.04.2014 r., C 26/13, InfoCuria - Orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości, <http://curia.europa.eu> (dostęp: 16.03.2017)

Rafał Mroczkowski

ABUSIVE CURRENCY CLAUSES IN MORTGAGE CONTRACTS DENOMINATED IN A FOREIGN CURRENCY

The problem of mortgages denominated in a foreign currency, still awaiting to be solved in a systematic way, carries a growing threat both to the financial situation of both parties of these contracts (consumers and banks) and to the stability of the national financial system. The attempts to overcome it by the legislative and administrative measures have not been satisfactory so far. The further depreciation of the Polish zloty in relation to major currencies in which mortgages are denominated may lead, as expected by many currency analysts, to a significant increase of the systemic risk in the banking sector. At the same time, settling disputes between borrowers and banks in judicial proceedings may appear to be the most expensive for the latter.

The purpose of the article is to analyze typical currency clauses applied in mortgage contracts denominated in a foreign currency in the light of judicial decisions, with particu-