

# PORADNIK DLA FRANKOWICZÓW

Wtorek,  
30 lipca 2024

Wydawnictwo zawiera materiały promujące wymienionych w nim reklamodawców.



Dr nauk prawnych Jędrzej Jachira, adwokat z Kancelarii Prawnej Jachira Sobota FOT. MATERIAŁY PRASOWE

FRANKOWICZ KONTRA BANK

## To już nie jest spór Dawida z Goliatem

Rozmowa z

Jędrzejem Jachirą, dr. nauk prawnych, adwokatem z Kancelarii Prawnej Jachira Sobota

Z jednej strony, praktycznie każdy frankowicz wygrywa dziś przed sądem. Takie są statystyki. Z drugiej strony, do sądu nadal nie poszło 6 na 10 kredytobiorców z kredytami we frankach. Dlaczego, skoro wydaje się, że taka sprawa nie wiąże się dziś z żadnym ryzykiem? Kolejne wyroki Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej (TSUE) zdecydowanie chronią interes konsumentów.

Jędrzej Jachira: Ci, którzy nie poszli, nadal nie wierzą, że wygrają, i nie wiedzą, jak to wygląda. Statystyki nie

są dla nich przekonujące. Nadal obawiają się sporu Dawida z Goliatem. Tymczasem ten spór ma dziś zupełnie inny charakter. Jest jednostronny i to kredytobiorcy są w bardzo korzystnej sytuacji.

Jak do tego doszło?

– Można to przedstawić w kamieniach milowych. Załącznikiem były postanowienia dotyczące pierwszych klauzul niedozwolonych w Sądzie Ochrony Konkurencji i Konsumenta w Warszawie. To było prawie 15 lat temu. Wtedy w głowach frankowiczów mogła zapalić się lampka: z tymi umowami jest coś nie tak. Ale też nie do końca było jeszcze jasne, co z nimi zrobić.

W latach 2012-2019, na fali działalności Stowarzyszenia Stop Bankowemu Bezprawiu, pierwsi frankowicze idą do

sądów – po odfrankowanie albo nawet unieważnienie umowy w całości.

Co na to sądy?

– Były w rozterce, podejmowały wtedy różnego rodzaju werdykty, od sasa do lasa: unieważniają część, unieważniają całość lub oddalają wszystko twierdząc, że bank ma rację.

Co było przełomem?

– Wyrok TSUE w sprawie Dziubak, 3 października 2019 roku. Od tego momentu sądy w Polsce zaczynają się orientować, że tych spraw nie można oddalać w całości,

dokończenie na s. 4 ►



TRZY WAŻNE TEMATY DLA FRANKOWICZÓW

# Banki zmieniają swoje strategie

**Wyjaśniamy, po co to robią i co z tego wynika dla kredytobiorców, którzy zdecydowali się wejść na drogę sądową.** Po drugie, łatwiej dziś o tzw. tymczasową ochronę, czyli wstrzymanie obowiązku spłacania rat. Trzeci temat dotyczy możliwych rozwiązań systemowych. Jest na co czekać?

Zacznijmy od dynamicznie zmieniających się strategii banków. Po kolei. Po wyrokach Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości (TSUE) z grudnia ubiegłego roku, banki masowo wycofywały swoje roszczenia o tzw. waloryzację kapitału, które wcześniej nazywały roszczeniami o wynagrodzenie za korzystanie z kapitału. Dlaczego tak się działo?

– Europejski Trybunał, stanowczo i wprost wskazał, że poza kwotą wypłaconego przed laty kapitału, bank nie ma prawa do żadnego wynagrodzenia czy waloryzacji. Jest tak dlatego, że jednym z celów dyrektywy unijnej jest zniechęcenie przedsiębiorców, w tym banków, do nadużywania swojej pozycji, w relacjach z konsumentami. Również Sąd Najwyższy, w pełnym składzie Izby Cywilnej, podjął w kwietniu tego roku uchwałę, w której wyjaśnił, że bank nie ma prawa domagać się tego rodzaju wynagrodzenia – wyjaśnia adwokat Maciej Rodowicz, z kancelarii Szołajski Legal Group.

I dodaje: – Nadal jednak banki, zamiast realizować swoje prawo do odzyskania kapitału, w procesach wytoczonych przez kredytobiorców, wysyłają wezwania, a następnie – w odrębnym procesie – pozywają tych kredytobiorców, którzy odważyli się zakwestionować umowę i wejść na drogę sądową.

## Po to wszystko

Jego zdaniem, taka postawa banków prowadzi do jeszcze większego obciążenia sądów, które i bez tego są przecieżone, na niespotykaną dotąd skalę.

– Z drugiej strony powoduje, że walczący o swoje prawa kredytobiorcy są narażeni na konieczność podejmowania obrony w odrębnych postępowaniach, a to wymaga zaangażowania i poniesienia kolejnych kosztów. Co prawda, ostatecznie koszty te zostaną pokryte przez banki, ale nastąpi to dopiero po zakończeniu sprawy sądowej – zaznacza.

Dlaczego banki tak postępują, skoro i tak narażają się ostatecznie na wyższe koszty?

– Może to być niestety celowa strategia, obliczona na zniechęcenie tych kredytobiorców, którzy nadal nie zdecydowali się na wszczęcie i sprawy sądowej – ocenia prawnik. – Warto zauważyć, że zarówno prawo jak i utrwalone już orzecznictwo sądów, jest po stronie kredytobiorców, których duża część nadal nie zdecydowała się walczyć o swoje prawa i pieniądze.

## O przedawnieniu nie ma mowy

Inny problem to dezinformacja dotycząca sytuacji frankowiczów. Dotyczy to m.in. kwestii spłaconych kredytów, których obsługa została zakończona zgodnie z harmonogramem.

– Funkcjonuje powszechne przekonanie, że umowy zakończone już np. 10 lat temu nie mogą być kwestionowane z powodu przedawnienia. Zdarza się nawet, że bank odmawia udostępnienia podstawowych informacji o spłaconym kredycie – opowiada Marcin Szołajski, radca prawny, współnik zarządzający kancelarią. – Tymczasem w orzecznictwie TSUE jednoznacznie stwierdzono, że bieg przedawnienia zaczyna się z chwilą, w której kredytobiorca dowiedział się, że jego umowa, była nieuczciwa.

## Co z tego wynika?

– Dopóki kredytobiorca nie miał tej wiedzy, nie mógł podjąć żadnych akcji prawnych, a tym samym jego roszczenia nie mogły się przedawnić – podkreśla prawnik.



**Europejski Trybunał, stanowczo i wprost wskazał, że poza kwotą wypłaconego przed laty kapitału, bank nie ma prawa do żadnego wynagrodzenia czy waloryzacji** FOT. SHUTTERSTOCK

Obserwujemy też niepokojące zjawisko: liczne reklamy podmiotów, oferujących skup roszczeń względem banków, kuszących natychmiastową zapłatą, bez potrzeby wytaczania procesu. Zdaniem mec. Szołajskiego jest to praktyka wątpliwa, a ponadto wcale nie ochroni kredytobiorcy od stawiennictwa w sądzie – tym razem w roli świadka. W ocenie prawnika, zdecydowanie lepiej dochodzić swoich roszczeń z pomocą wykwalifikowanego pełnomocnika – radcy prawnego lub adwokata, specjalizującego się w zagadnieniach kredytów hipotecznych.

## Ale wreszcie zawieszają!

Jeszcze jedna ważna sprawa. Nawet bardzo ważna z punktu widzenia frankowiczów.

– O tym, że kredytobiorcy frankowi, wygrywają w 99 proc. spraw, wiadomo już od kilku lat. Dotąd, inaczej było natomiast w kwestii uzyskania tzw. tymczasowej ochrony, czyli sądowego zabezpieczenia roszczenia, o które może się ubiegać każdy, kto wytoczył sprawę sądową.

**Droga sądowa jednak najpełniej realizuje prawa konsumenta, dotkniętego przez nadużywający prawa bank. Wielu kredytobiorców, uwolniło się już od toksycznych kredytów, odzyskało możliwość np. zmiany mieszkania na większe, wielu również odzyskało nadpłacone pieniądze**

## W czym rzecz?

W sprawach dotyczących kredytów frankowych, które nadal są spłacane, chodzi o wstrzymanie obowiązku spłacania rat, gdy suma spłat przekracza już sumę wypłaconego kapitału. Pod tym względem dużo się ostatnio zmieniło.

– Jeszcze do czerwca 2023, w blisko połowie przypadków sądy odmawiały uwzględnienia wniosków o takie zabezpieczenie. Wynikało to w dużej mierze z dotychczasowej praktyki w sprawach zabezpieczenia, w których potrzebę takiej ochrony wiązano z prawdopodobieństwem trudności w późniejszym wykonaniu wyroku, czyli np. z ryzykiem niewypłacalności banku. Jednak w znakomitej większości, banki w Polsce są w dobrej albo bardzo dobrej sytuacji finansowej i to pomimo obciążenia ich wynikami dużymi rezerwami utworzonymi z powodu licznych procesów sądowych – wyjaśnia mec. Marcin Szołajski.

Co właściwie się zmieniło? Z pomocą kredytobiorcom przyszyły orzeczenia TSUE. Trybunał stwierdził, że dyrektywa wprowadzona w UE dla ochrony kredytobiorców wymaga, aby takiej ochrony udzielić, niezależnie od kondycji finansowej banku.

– Oznacza to odejście od tradycyjnego pojmowania potrzeby zabezpieczenia roszczenia, bo konsumenci powinni uzyskać ochronę tymczasową nawet wówczas, gdy bank jest w dobrej kondycji finansowej i nie ma podstaw przypuszczać, że ta sytuacja może się zmienić – podkreśla prawnik.

I dodaje: – Od tego czasu obserwujemy, że kredytobiorcy znacznie częściej uzyskują takie zabezpieczenie, a tym samym długi czas oczekiwania na zakończenie procesu sądowego, nie jest już tak dla nich dotkliwy. Warto wystąpić o udzielenie ochrony tymczasowej, gdy kredytobiorca, który zaciągnął kredyt, wadliwie powiązany z CHF lub inną obcą walutą, jest w stanie wykazać, że spłacił więcej niż pożyczył.

## Kredyty toksyczne, a systemowego rozwiązania nie ma

Po gwałtownym wybuchu problemu kredytów indeksowanych i denominowanych, czyli waloryzowanych kursami walut obcych, zwłaszcza CHF, co miało miejsce już 10 lat temu, wiele było protestów, a za nimi dyskusji, pomysłów i projektów systemowego rozwiązania problemów kredytobiorców, ale i całego sektora bankowego w Polsce.

– Frankowicze stanęli w obliczu, po pierwsze, nawet ponad dwukrotnego zwiększenia rat kredytów hipotecznych, ale też, co gorsze, znaczącego wzrostu zadłużenia, pomimo regularnego spłacania rat – opowiada Marcin Szołajski. – Żadne, z proponowanych przez różne środowiska rozwiązań, nie zostało przyjęte i ostatecznie, pozostała tylko możliwość indywidualnego dochodzenia roszczeń przed sądami.

Jeśli ktoś nie zdecydował się na ugodę z bankiem, to pozostaje tylko proces sądowy, który jest długotrwały i wiąże się z koniecznością zaangażowania oraz wyłożenia środków na opłaty sądowe i honoraria prawników.

– Droga sądowa jednak najpełniej realizuje prawa konsumenta, dotkniętego przez nadużywający prawa bank. Wielu kredytobiorców, uwolniło się już od toksycznych kredytów, odzyskało możliwość np. zmiany mieszkania na większe, wielu również odzyskało nadpłacone pieniądze – zaznacza prawnik.

Jego zdaniem, mimo że trzeba uzbroić się w cierpliwość, droga ta jest ostatecznie korzystniejsza i lepsza dla konsumenta niż systemowe rozwiązanie, jakie np. wprowadziły Węgry, czyli powszechne przewalutowanie po urzędowo określonym kursie CHF.

– I u nas co jakiś czas powracają pomysły różnych rozwiązań systemowych. Warto jednak analizować konkretne projekty i ustalać, czy aby największym ich beneficjentem nie został ostatecznie sektor bankowy, zamiast konsumentów – podsumowuje.



# EKSPERCY ŻBK

**Eksperci** Życia Bez Kredytu

Dowiedz się jak pomagamy od 9 lat

**ŻBK**  
zaufaj ekspertom  
9 lat pomocy  
konsumentom

[www.zyciebez kredytu.pl](http://www.zyciebez kredytu.pl)



## ► dokończenie z s. 1

tylko zasądzać, co do zasady, to co najlepsze w interesie konsumenta. Kolejny kamień milowy: wyrok Sądu Najwyższego, a później też TSUE, zgodnie z którym trzeba unieważniać te umowy w całości, w oparciu o korzystną dla kredytobiorców teorię dwóch kondykcji.

**Wyjaśnijmy, co to znaczy.**

– W praktyce to dosyć proste: sąd zasądza klientowi wszystko, co ten zapłacił bankowi. A strony na końcu wzajemnie się rozliczają.

**Co dalej?**

– Następnym kamieniem milowym dotyczył przedawnienia. Zgodnie z wyrokiem, który też zapadł ze wsparciem Sądu Najwyższego i TSUE, roszczenia frankowiczów nie są przedawnione, ponieważ dowiedzieli się o możliwości prowadzenia tej sprawy nie w momencie zawierania umowy z bankiem, lecz dopiero później. Przyjmuje się, że tą datą początkową jest wspomniany wyrok w sprawie Dziubak.

Braliśmy udział w kluczowych rozstrzygnięciach w Polsce dla frankowiczów. Mieliśmy pierwszy wyrok w sprawie przedawnienia, pierwsze w Polsce postanowienie w wydziale frankowym o zawieszeniu spłaty kredytu przez klienta, do tego pierwszy w Polsce prawomocny wyrok, zgodnie z którym roszczenia banku wobec klienta są bezzasadne. W tym ostatnim przypadku mówię o wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, który zapadł dwa lata temu.

Kolejny ważny punkt to dochodzenie roszczeń w imieniu przedsiębiorców. Te sprawy też zaczęliśmy wygrywać w sporach frankowych.

Jako kancelaria braliśmy udział w przełomowych rozstrzygnięciach. Działaliśmy wtedy, kiedy nikt w to nie wierzył. Wyznaczaliśmy i kształtowaliśmy trendy, z których korzystają dziś wszyscy w kraju.

**Brak zasadności roszczeń banku w stosunku do kredytobiorcy ma kluczowe znaczenie?**

– Tak, ale ludzie nadal się tego boją. Mimo że ta kwestia jest już definitywnie rozstrzygnięta przez TSUE. Po prostu nie ma możliwości, żeby bank taką sprawę wygrał. Banki wycofują się właśnie masowo z takich spraw.

**Czy to się może jeszcze zmienić?**

– Nie jest wykluczone, że banki będą szukać czegoś nowego, ale to nie znaczy, że znajdą. Właściwie wszystkie możliwe drogi zostały już wyczerpane. Była koncepcja wynagrodzenia za korzystanie z kapitału, później koncepcja waloryzacji kapitału, czyli uwzględnienia m.in. stopy inflacji. Oba te pomysły upadły.

Chcę wyraźnie podkreślić: nie ma już żadnych przeciwwskazań, żeby pójść do sądu, a zagrożenia z tym związane nie dotyczą już ryzyka przegranej tylko pułapek zastawianych przez banki.

**Jakich?**

– Na przykład próby zawarcia ugody na warunkach niekorzystnych dla kredytobiorcy. Wygląda to tak: bank kontaktuje się bezpośrednio z klientem i przekonuje, żeby załatwić sprawę bez pośrednictwa prawnika, nie ponosząc kosztów związanych z drogą sądową. Klient słyszy, że uniknie stresu, a problem zostanie rozwiązany od razu, a nie po 3-4 latach.

**Co w tym złego?**

– Bank proponuje, że klient dostanie np. 35 proc. tej kwoty, jaką uzyskałby na drodze sądowej.

**Założmy, że ktoś rzeczywiście woli uniknąć sprawy w sądzie. Czy można uzyskać ugodę na lepszych warunkach?**

– Przy udziale adwokata można osiągnąć nawet ponad 90 proc.

**Podsumujmy te kamienie milowe. W jakim punkcie jesteście?**

– Jeszcze siedem lat temu żaden frankowicz nie wiedział, czy wygra i co zyska. A dzisiaj frankowicze albo już wygrali i mają pieniądze na koncie, albo w każdej chwili mogą pójść do sądu z niemal 100-procentową pewnością, że wygrają.

**W każdej chwili mogą pójść, ale na rozprawę i zakończenie sprawy poczekać.**

– Słyszysz się, że w kolejce do sądu czeka się nawet siedem lat. W praktyce jest jednak znacznie lepiej. Wyroki coraz częściej zapadają już po pierwszej rozprawie, bez konieczności organizowania trzech czy czterech posiedzeń sądu. Tymczasem wiele osób myśli, że ta pierwsza rozprawa to dopiero preludium do procesu, jak u Kafki.



FOT. FEDOR SELIVANOV/SHUTTERSTOCK

## Z jednej strony, praktycznie każdy frankowicz wygrywa dziś przed sądem. Takie są statystyki. Z drugiej strony, do sądu nadal nie poszło 6 na 10 kredytobiorców z kredytami we frankach

**Jak często wyrok zapada już po pierwszej rozprawie?**

– Bardzo często, na pewno więcej niż połowa. Sędziowie wydają wyrok po wcześniejszej wymianie pism. Nie zmienia to faktu, że na tę pierwszą rozprawę trzeba czasami czekać 1,5 roku, nieraz nawet dwa lata.

Warto jednak wiedzieć, że dziś spraw frankowych nie kierujemy już do wydziału frankowego sądu okręgowego w Warszawie, najbardziej obciążonego. Dziś idziemy do sądu w miejscu zamieszkania klienta.

**Ale czy sędzia nie będzie wtedy gorzej zorientowany w sprawach frankowych, przez co sprawa potrwa dłużej?**

– Nie ma już takich sądów. Ścieżki są przetarte. Problem frankowy dotyczy przecież całego kraju. Od Kłodzka po Suwałki sędziowie są dobrze zorientowani w tych sprawach.

Zawsze istnieje ryzyko, że w trakcie procesu coś zacznie się przedłużać. Jeśli tak, to za okres procesu dochodzimy odsetek. A nie ma na żadnej lokacji takich odsetek jak te za opóźnienie w sądzie. Sięgają niemal 12 proc. Co ważne, te odsetki są liczone od całej dotychczas zapłaconej i dochodzonej w procesie kwoty.

**Wyjaśnijmy, jak to działa, na przykładzie.**

– Założmy, że klient wziął kredyt w 2006 roku, 650 tys. zł, i już go spłacił. Odsetki wyniosą 12 proc. w skali roku przez okres całego procesu. Wychodzi 70-80 tys. zł rocznie, a proces trwa średnio trzy lata.

**Słyszałem, że na jednego sędziego przypada w Polsce średnio 0,4 asystenta. W wydziale frankowym sędziowie mają mieć dwóch asystentów, co ma przyspieszyć sprawy.**

– Mamy doświadczonego ministra sprawiedliwości, który problem frankowy zna od podszewki, jako były Rzecznik Praw Obywatelskich. Trwają prace z jego udziałem w przedmiocie usprawnienia tych procesów. Są dosyć konkretne pomysły, jak to przyspieszyć. Uważam, że zostanie wypracowany model przyspieszający choćby tryb zawierania ugód na warunkach korzystnych dla klientów, być może w oparciu o jakiś ujednolicony wzór. Takie prace się toczą również z naszym udziałem jako ekspertów zaproszonych do ministerstwa. Natomiast lepiej być w sądzie wcześniej, żeby zostać beneficjentem tych zmian, które zostaną wprowadzone.

**Czy da się oszacować, o ile przyspieszą sprawy frankowe? Jest szansa, że będą zamykane np. w ciągu roku?**

– Taki byłby cel.

**A czy jest szansa na waloryzację tej kwoty, która należy się kredytobiorcy? Przez 10-15 lat wartość pieniądza bardzo się przecież zmieniła.**

– Ta kwestia nie jest jednoznaczna po ostatnim wyroku TSUE, ale jesteśmy pierwszą kancelarią w Polsce, która prowadzi już takie procesy. Myślę, że może to jeszcze pójść do Luksemburga. Ale byłbym ostrożny w formułowaniu daleko idących roszczeń, ponieważ unieważnienie umowy i odsetki mogą już pełnić funkcję kompensacyjną. Nie wykluczam żądań dotyczących waloryzacji, ale muszą być skonkretyzowane. Są czynniki, na podstawie których się to mierzy.

**Wróć do pierwszego pytania. Frankowicze wygrywają dziś prawie 100 procent spraw, ale większość z nich nadal nie zdecydowała się na to, by pójść do sądu. Dlaczego nie przekonują ich statystyki?**

– To wynika niekoniecznie z obawy o wynik sprawy w sądzie, ale też o drogę, jaką trzeba przebyć okazji przejść. Obawiają się, że będzie kręta, będzie wymagała kontaktu z prawnikiem, występowania przed sądem, ponoszenia kosztów, może multiplikowania tych kosztów w trakcie postępowania itd.

Inna wątpliwość wśród niezdecydowanych dotyczy tego, że może być już za późno. Następnym problemem: z kim iść do sądu, komu zaufać. Kancelarie odszkodowawcze wchodzą już przecież z każdej strony, drzwiami i oknami, wręcz wyskakują z lodówki. Czy zaufać pośrednikowi, sprzedawcy, marketerowi z call center, którzy się z nimi kontaktują, czy jednak pójść do adwokata lub radcy, którzy się agresywnie nie reklamują, tylko działają w oparciu o wypracowane doświadczenie.

**Dlaczego część frankowiczów obawia się, że jest już za późno na zgłoszenie roszczeń? Chodzi o przedawnienie?**

– Nie, boją się, że bank, w którym wzięli kredyt, upadnie i nie będą mieli możliwości odzyskania pieniędzy.

**Co pan odpowiada, gdy ktoś taką obawę zgłasza?**

– Obawa o niewypłacalność banku tym bardziej powinna zachęcać do załatwienia tej sprawy. Im szybciej będziemy mieli wyrok, tym lepiej. Jeśli będziemy już w sądzie, możemy też szukać różnych form zabezpieczenia się na majątku banku. Można też liczyć na zawieszenie spłaty kredytu w sytuacji, gdy kapitał jest nadpłacony. Wreszcie mając wyrok przed niewypłacalnością możemy zdążyć z roszczeniem.

**Następna obawa dotyczy samego kontaktu z polskim systemem prawnym, w tym biurokracji, konieczności przeglądania mnóstwa dokumentów itd. Do tego dochodzą sytuacje nieprzewidziane, czyli dużo stresu.**

– To jest kwestia wyboru pełnomocnika. Lepiej wybrać świadomie, kancelarię z wieloletnim doświadczeniem. Na rynku jest dziś jednak bardzo dużo podmiotów ze świetnym marketingiem, ale bez doświadczenia. Wiele z nich obiecuje nawet proces za darmo. Nie ma jednak czegoś takiego jak „proces za darmo”. Jest tylko odroczone płatność na bardzo wysokim poziomie, często z naruszeniem podstawowych zasad etyki radcowskiej i adwokackiej.

Z naszego doświadczenia wynika, że przebieg sprawy frankowej da się zaplanować od A do Z, włącznie z takimi wypadkowymi jak pozew banku, namawianie do ugody, problem obstrukcji procesowej z udziałem wolnego sądu. Jeśli pójdziemy do dobrej kancelarii, uzyskamy ochronę na każdą z tych ewentualności. Np. u nas wygląda to tak, że mamy osobny dział negocjujący ugodę, a postępowanie przed sądem toczy się równoległe. To samo dotyczy wszelkich kontradziaków ze strony banku. Dzięki temu wszystko toczy się sprawnie.



# Frankowicze wygrywają w sądach



Rozmowa z radcą prawnym Agnieszką Kupilas-Sayed oraz radcą prawnym Leszkiem Krupą, współnikami Kancelarii Kupilas&Krupa, specjalizującej się w kredytach frankowych.

**Zawieszenie rat kredytowych – czy po wyroku TSUE jest możliwe i jak je uzyskać?**



**Radca prawny Agnieszka Kupilas-Sayed, współnik Kancelarii Kupilas&Krupa** - Zawieszenie rat kredytu frankowego jest jednym z pierwszych działań, jakie podejmujemy w danej sprawie, pod warunkiem że kredytobiorcy dokonali spłaty kapitału kredytu.

**Jest to przede wszystkim zabezpieczenie dla klientów, którzy spłacili już kwotę udostępnioną przez bank na mocy umowy kredytowej, że nie będą dokonywali dalszej nadpłaty środków.** Daje im ponadto oddech finansowy w sądowej walce z bankiem. Wyrok TSUE z czerwca 2023 roku jasno wskazuje, że sąd nie może odmówić frankowiczowi środka zabezpieczającego, jakim jest zawieszenie spłaty rat kredytu, ale warto przypomnieć, że wcześniej takie rozwiązanie także było możliwe, chociaż praktyka sądów w tym zakresie była różna.

Tutaj zwracam uwagę, że zawieszenie rat nie dzieje się automatycznie. W każdym przypadku to kredytobiorca, musi złożyć wniosek na piśmie do sądu, a następnie sąd wydaje postanowienie w tym przedmiocie. Wniosek taki należy odpowiednio uargumentować i wykazać, że są podstawy do tego, aby sąd uznał, że zawarta z bankiem umowa kredytu jest nieważna, a kapitał kredytu został już spłacony. Sąd analizuje wniosek bezzwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia jego wpływu. Z naszej praktyki jednak wiemy, że trwa to ok. miesiąca, bo sądy są dość mocno obciążone pracą. Dopiero po uzyskaniu zezwolenia sądu na zawieszenie spłaty kredytu na czas trwania sprawy sądowej, można bezpiecznie zrezygnować z płacenia dalszych rat. W żadnym wypadku nie należy samodzielnie przestawać ich płacić, gdyż grozi to wypowiedzeniem umowy kredytu.

**Dlaczego Frankowicze podważają treść podpisanych umów?**



**Radca prawny Leszek Krupa, współnik Kancelarii Kupilas&Krupa** - Frankowicze od lat wskazywali, że zostali pokrzywdzeni działaniami banków i proponowaniem im przez instytucje zaufania publicznego bardzo ryzykownych i, jak się obecnie okazuje, nielegalnych rozwiązań finansowych. Co więcej, rozwiązania te w swojej konstrukcji zawierały niezgodne z prawem mechanizmy. Banki wprowadzały postanowienia, obecnie jednolicie kwestionowane przez sądy, zgodnie z którymi ustalenia kursu kupna i sprzedaży CHF były oparte o tzw. bankowe tabele kursów. **W praktyce banki zagwarantowały sobie możliwość ustalenia kursu CHF wedle własnej decyzji, także w ode-  
rwnaniu od realiów rynkowych i bez świadomości kredytobiorcy, jak dany kurs będzie ustalany.** Dotyczyło to zarówno etapu wypłaty kredytu, jak i etapu jego spłaty. Kolejną przyczyną sporu było stosowanie przez banki tzw. spreadów walutowych, czyli różnicy pomiędzy kursem kupna a kursem sprzedaży waluty oraz sposobu ich ustalania. Dodatkowo podnoszone są także kwestie należytego poinformowania przez banki kredytobiorców o tzw. ryzyku kursowym oraz stosowanie różnego rodzaju przeliczników na etapie wypłaty i spłaty kredytu. Należy podkreślić, że kredytobiorca niejako brał kredyt w ciemno. W naszej praktyce mamy wiele przykładów, które pokazują, że kredytobiorca otrzymywał mniej środków, niż

potrzebował lub jego zadłużenie po uruchomieniu kredytu było znacznie wyższe, niż oczekiwał na podstawie danych dostępnych w czasie zawierania umowy kredytowej.

Wspomnieć także trzeba, że banki stosowały skrajnie niekorzystny dla kredytobiorcy mechanizm, który polegał na tym, że przy wypłacie kredytu ustalały kwotę wypłacanych złotych albo saldo zadłużenia w CHF po kursie kupna (najmniej korzystnym dla kredytobiorcy) tej waluty, który ustalały samodzielnie i w sposób wiadomy tylko bankom. Z kolei przy spłacie rat kredytu przeliczały spłacane złotówki na CHF po kursie sprzedaży (znowu najmniej korzystnym dla kredytobiorcy), ustalonym tak samo. Szczególnie naganne było to w sytuacji, gdy dany bank w ogóle nie dokonywał zakupu waluty CHF, gdyż w praktyce jej nie potrzebował, bo nie było rzeczywistej możliwości uruchomienia kredytu w CHF – stosowany mechanizm indeksacji/denominacji był w praktyce wyłącznie źródłem dodatkowego zarobku dla banku na tzw. spreadach walutowych i można stwierdzić, że stanowił de facto ukrytą część oprocentowania. Dodatkowo kredytobiorcy byli utwierdzani w przekonaniu, że produkt, na który się decydują, jest bezpieczny i nie przewiduje się znacznych zmian kursu CHF do PLN. Wielu z nich zostało pozbawionych też wyboru. Okazywało się, że nie mieli zdolności w PLN, a przynajmniej takie informacje otrzymywali od doradców kredytowych, którzy z ramienia banku prowadzili z nimi ustalenia.

Kluczowym jest zatem zrozumienie, że spór frankowiczów z bankami to nie tylko walka o rozliczenie finansowe, ale także o uczciwe traktowanie klientów przez instytucje finansowe. Dlatego tak ważna jest świadomość problemu. Frankowicze powinni mieć wiedzę o dostępnych możliwościach dochodzenia swoich praw i podejmowali decyzje zgodnie z własnymi interesami, po dogłębnym rozważeniu dostępnych opcji i sytuacji prawnej, w tym po skorzystaniu z fachowej porady prawnej.

**Kredyt spłacony – czy nadal można dochodzić roszczeń od banku?**

**A.K.-S.** - Często słyszymy krążące legendy, że spłaconego kredytu nie można zaskarżyć w sądzie, ale na szczęście jest to mit. Spłata kredytu w żadnym przypadku nie stoi na przeszkodzie, aby wytoczyć powództwo przeciwko bankowi. Co też istotne, roszczenie dotyczące nieważności umowy się nie przedawnia.

**Czym jest kredyt indeksowany, a czym kredyt denominowany?**

**L.K.** - W przypadku kredytu denominowanego, podczas podpisywania umowy kwota była wyrażona w CHF. Oznaczało to, że kredytobiorca wiedział, ile będzie wynosiło jego zadłużenie w CHF, ale otrzymywał wyłącznie PLN, nie mając jednocześnie wiedzy w momencie zawierania umowy, ile PLN otrzyma. Z kolei kredyt indeksowany zakładał, że kwota kredytu w umowie była wyrażona w PLN, czyli kredytobiorca wiedział, ile otrzyma PLN i w rzeczywistości je otrzymywał, ale saldo jego zadłużenia było przeliczane na CHF. Z tą uwagą jednak, że w dacie zawierania umowy kredytobiorca nie wiedział, ile to zadłużenie wyniesie po uruchomieniu kredytu. **Należy podkreślić, że w każdym przypadku saldo kredytu (kwota zadłużenia) było dla klienta wyrażone w CHF, a spłacał on PLN, które następnie bank przeliczał na CHF po ustalonym przez siebie kursie sprzedaży tej waluty i pomniejszał w ten sposób istniejące zadłużenie kredytowe.** Co najważniejsze, kredytobiorca nie otrzymywał CHF i nie spłacał CHF, co wyklucza uznanie takiego kredytu za kredyt walutowy.

**Czego dotyczył wyrok TSUE w sprawie C-570/21?**

**A.K.-S.** - Zgodnie z tym wyrokiem nie tylko konsumenci, ale i osoby, które prowadziły działalność gospodarczą, a zawarły umowę o kredyt bankowy wyrażony w CHF, mogą występować o unieważnienie umowy z bankiem. TSUE wskazał, że pojęcie „konsumenta” w rozumieniu przepisu art. 2 lit. b dyrektywy 93/13 obejmuje osobę, która zawarła umowę kredytu do użytku częściowo związanego z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, a w części niezwiązanego

z tą działalnością, jeżeli cel działalności gospodarczej lub zawodowej jest tak ograniczony, że nie jest on dominujący w ogólnym kontekście tej umowy. **Oznacza to, że w przypadku kredytów frankowych w części przeznaczonych na realizację celów gospodarczych, jeżeli cele te nie miały głównego znaczenia, przedsiębiorcy z kredytem frankowym także mają szanse na dochodzenie swoich praw w sądzie.**

**Rzecznik Generalny TSUE uważa, że banki nie mogą dochodzić wynagrodzenia za korzystanie z kapitału, gdy sąd uzna umowę kredytu frankowego za nieważną. Za to takie roszczenia może wysuwać frankowicz wobec banku. Czy jest Pan/pani zaskoczony/na taką opinią?**

**L.K.** - Nie jestem zdziwiony taką opinią, gdyż jest to jedyny możliwy wniosek na gruncie Dyrektywy Rady z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich. Przyjmując należy, że jakiegokolwiek premiowanie banku za stworzenie nielegalnej umowy byłoby niemożliwe do pogodzenia z ideą ochrony konsumenckiej i zachęcałoby instytucje finansowe do tego typu działań. W praktyce bowiem banki niewiele by ryzykowały, gdyż i tak – nawet w sytuacji stworzenia nielegalnej umowy – zachowywałyby prawo do dodatkowego wynagrodzenia. **Wnioski płynące ze stanowiska Rzecznika Generalnego TSUE, jak i orzeczeń TSUE, wskazują, że koniecznie jest ochrona konsumenta w relacjach z bankami i precyzyjne stosowanie zapisów dyrektywy, gdyż tylko wówczas będą one miały efekt odstraszający – czyli możliwość zastosowania określonych sankcji wobec instytucji finansowych.**

Co więcej, na gruncie orzecznictwa TSUE trzeba przyjąć, że nie dość, że bank nie ma żadnego prawa w takiej sytuacji do zwrotu czegokolwiek ponad wypłacony nominalnie kapitał kredytu, to jeszcze kredytobiorca ma prawo do rekompensaty, między innymi za możliwość korzystania przez bank ze środków wpłaconych przez kredytobiorców do banku. Jak na przykład w postaci odsetek za opóźnienie liczonych od czasu zakwestionowania przez kredytobiorcę postanowień umownych. Odsetki liczone są od całej kwoty wpłaconych przez kredytobiorcę rat w trakcie spłaty kredytu.

**Jak szybko polskie sądy wydają wyroki w sprawach frankowych?**

**A.K.-S.** - To oczywiście zależy od liczby spraw w danym sądzie, ale przyjmuje się, że sprawa frankowa średnio trwa ok. 3-4 lat w obydwu instancjach. Co istotne od kilku już lat, kredytobiorca nie może kierować sprawę do innego sądu niż właściwy dla jego miejsca zamieszkania, zatem czas trwania sprawy zależy od wielkości miasta. W dużych ośrodkach, jak np. Warszawa czy Poznań, ten okres jest wydłużony. **Są też dobre wieści, sprawy jednak rozpoznawane coraz szybciej niż jeszcze kilka lat temu i budzą coraz mniej wątpliwości. Według naszych statystyk frankowicze wygrywają ok. 98 proc. postępowań.**

**Przewalutowanie, czy unieważnienie umowy? Co będzie najkorzystniejsze?**

**L.K.** - Przede wszystkim na początek należy przeanalizować umowę, niemniej praktycznie zawsze najkorzystniejsze będzie unieważnienie umowy. Sąd wydając wyrok orzeka w oparciu o teorię dwóch kondykcji, zgodnie z którą umowa uznawana jest za nieważną, a więc traktowana tak jakby nigdy nie została zawarta, a tym samym bank zobowiązany jest do zwrotu kredytobiorcy wszystkich wpłat rat, jakie dokonał w wyniku realizacji umowy. Ponadto rozwiązanie polegające na unieważnieniu umowy daje kredytobiorcy uprawnienia związane m.in. ze zwrotem uiszczonych rat, prawem domagania się odsetek, definitywnym uwolnieniem się od kredytu oraz możliwością wykreślenia hipoteki. Można sobie wyobrazić pewne przypadki, gdzie kredytobiorca będzie zgadzał się na przewalutowanie – szczególnie w ramach ugody zawartej z bankiem. To np. w sytuacji kiedy kredytobiorcy będzie zależało na przykład na szybkim zakończeniu procesu czy uzyskaniu danego rozwiązania. Niemniej pod kątem finansowym przewalutowanie kredytu z pewnością będzie mniej korzystne dla kredytobiorcy niż unieważnienie umowy.





FOT. MATERIAŁY PRASOWE

JESLI POTRZEBUJESZ REPREZENTANTA

# Jak wybrać odpowiednią kancelarię w sprawie frankowej

**Jest tak duży natłok kancelarii i firm kancelariopodobnych, zasypujących ofertami rynek, że klient nie jest w stanie samodzielnie porównać ofert.**

Problem z kredytem frankowym dotyczy setek tysięcy osób w Polsce. Kto idzie do sądu, ten potrzebuje reprezentanta. Nikt, kto nie ma doświadczenia i kto nie zna systemu prawnego, sam sobie przecież nie poradzi w takim postępowaniu. Tym bardziej, że jest dosyć skomplikowane pod względem merytorycznym i formalnym.

## Jak znaleźć kancelarię

Zanim kredytobiorca pójdzie do sądu, musi więc znaleźć odpowiedniego reprezentanta. I okazuje się, że łatwe to nie jest. Sprawami frankowymi zajmuje się bardzo dużo kancelarii – adwokatów lub radców prawnych, a do tego działa jeszcze mnóstwo podmiotów, które takimi kancelariami nie są, ale deklarują wsparcie prawne czy ogólnie w przeprowadzeniu i zakończeniu sprawy.

Ale co to właściwie znaczy „odpowiedni” reprezentant? Jakie tu są kryteria? – Wybór reprezentanta rzeczywiście ma kluczowe znaczenie. Odpowiedni to taki, który złoży pozew w ciągu 30 dni od daty otrzymania kompletu dokumentów od klienta, będzie na bieżąco informował o aktualnym statusie sprawy, dopilnuje, aby złożyć wniosek o zabezpieczenie rat, jeżeli jest taka możliwość, nie pobierze dodatkowej opłaty poza opłatą wstępną oraz opłatą za sukces, oraz będzie dostępny dla klienta w trakcie prowadzenia sprawy – mówi Dawid Nitoń z firmy Helpeo, która pomaga kredytobiorcom właśnie w wyborze reprezentanta.

– Trafiają do nas klienci, którzy chcieliby złożyć sprawę do kancelarii. Naszym zadaniem jest zbadać potrzeby i oczekiwania klienta, żeby dobrać ofertę spersonalizowaną pod niego. Nasza usługa jest bezpłatna – podkreśla.

Dlaczego taka usługa jest dziś potrzebna? – Nasza usługa jest dzisiaj wręcz niezbędna, ponieważ jest tak duży natłok kancelarii i firm kancelariopodobnych, które zasypują ofertami rynek, że klient nie jest w stanie samodzielnie porównać ofert – dodaje.

## Skala problemu rośnie

Czy jest szansa, że rynek usług „frankowych” się z czasem ucivilizuje, czy będzie jeszcze większy galimatias?

Tu dodajmy istotną informację: mimo ogromnej liczby spraw frankowych i wynikającego z tego obciążenia sądów, trzeba sobie zdawać sprawę z faktu, że największa skala tego rodzaju postępowań prawdopodobnie dopiero przed nami. Większość osób z kredytem waloryzowanym kursem franka szwajcarskiego nadal jeszcze nie zdecydowała się na wejście na drogę sądową.

– Naszym zdaniem rynek usług „frankowych” jest coraz trudniejszy dla klienta. Jest sporo nieprawdziwych informacji w reklamach oraz sporo podmiotów, które wykorzystują niewiedzę klientów. W większości przypadków jest to pierwsze spotkanie klienta z sądem oraz prawnikiem któremu towarzyszy często stres i niepewność – opowiada Dawid Nitoń.

Czy trafiają do nich ludzie, którzy mieli już różne kłopoty, bo nie znaleźli odpowiedniego reprezentanta? – Tak, jest to zdecydowana większość naszych klientów. To pokazuje skalę problemu – mówi. A o co najczęściej pytają zgłaszający się do nich frankowicze. Co ich niepokoi, czego oczekują?

– Przede wszystkim oczekują poczucia bezpieczeństwa. Pytają oczywiście o koszty, zakres oferty oraz doświadczenie i skuteczność kancelarii. Niepokoją ich konsekwencje podjętych decyzji, ale ich przed tym chronimy – podsumowuje.



# Sytuacja Frankowiczów w świetle najnowszego orzecznictwa TSUE



Sprawy „frankowe” są przedmiotem wielu orzeczeń TSUE a orzeczenia te są co do zasady korzystne dla kredytobiorców.

W wyroku z 7 grudnia 2023 r. (sygn. akt C-140/22) Trybunał kolejny raz potwierdził, że ocena abuzywności klauzul umownych następuje z mocy prawa i sąd krajowy powinien zweryfikować te postanowienia z urzędu. Dodatkowo TSUE wskazał na prawo konsumenta do żądania zwrotu pełnych kwot, które zapłacił w ramach wykonywanej umowy kredytowej, bez pomniejszania jej o równowartość odsetek, które bank otrzymałby, gdyby umowa ta pozostała w mocy. W wyroku z dnia 12 stycznia 2024 r., (sygn. akt C-488/23) potwierdzono, że roszczenia banków wykraczające poza rozliczenie się z kredytobiorcą z wypłaconego kapitału, powiększonego o odsetki za opóźnienie, pozostają w sprzeczności z prawem wspólnotowym. Z kolei w wyroku z dnia 18 stycznia 2024 r. (sygn. akt C-531/22) TSUE wskazał, iż dyrektywa 93/13/EWG nakłada na sądy obowiązek zbadania z urzędu potencjalnie abuzywnych postanowień umownych, których usunięcie mogłoby podważyć stosunek prawny stanowiący podstawę wierzytelności banku.

To tylko kilka spośród ostatnich wyroków TSUE, które jednoznacznie chronią interesy konsumenta oraz wskazują na zasadność kierowania spraw „frankowych” na drogę postępowania sądowego.

## CO MOŻNA ZYSKAĆ, DECYDUJĄC SIĘ NA POZWANIE BANKU?

Decydując się na wytoczenie powództwa o unieważnienie umowy kredytu, kredytobiorca ma duże szanse na wygranie sprawy. Po unieważnieniu umowy kredytobiorcom przysługuje zwrot wszystkich rat kapitałowo-odsetkowych oraz opłat uiszczonych na rzecz banku na podstawie nieważnej umowy. Przed sądem można dochodzić także „odfrankowienia” kredytu i zwrotu niesłusznie naliczonych nadpłat. „Odkrankowienie” polega na usunięciu z umowy klauzuli indeksacyjnej. Wówczas umowa nadal wiąże strony, a kredyt hipoteczny staje się kredytem złotowym. Ponadto, gdy kredytobiorca jest reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, sąd zasądza na jego rzecz zwrot kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

## KIEDY ZDECYDOWAĆ SIĘ NA „ODFRANKOWIENIE”, A KIEDY NA UNIEWAŻNIENIE UMOWY?

Unieważnienie umowy kredytu frankowego oznacza, że umowa jest traktowana tak, jakby nigdy nie została zawarta. Po stwierdzeniu nieważności umowy bank i kredytobiorca muszą się rozliczyć wzajemnie z tego co sobie świadczyły – kredytobiorca z kwoty kapitału otrzymanej od banku, a bank z kwoty wpłaconej przez kredytobiorcę tytułem spłaty kredytu. Przesłanką do unieważnienia umowy jest występowanie w umowie niedozwolonych klauzul. Sąd stwierdzając ich sprzeczność z przepisami prawa usuwa je z umowy, a jeżeli po ich eliminacji umowa nie nadaje się do wykonywania (czyli nie można ustalić zasad spłaty kredytu ani wysokości rat) to sąd stwierdzi jej nieważność w całości.

Należy pamiętać, że zgodnie z orzecznictwem bank nie może dochodzić wynagrodzenia za ko-



rzystanie za kapitału kredytu. Zakaz dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z kapitału przez banki wynika z zasad współżycia społecznego. Byłoby to niedopuszczalne, aby bank czerpał korzyści ze stosowania niedozwolonych klauzul w umowach kredytowych.

Unieważnienie umowy ma też wady – przede wszystkim długi czas postępowania.

Odfrankowanie kredytu polega na usunięciu z umowy klauzuli indeksacyjnej. Wówczas kredyt hipoteczny staje się kredytem złotowym. Umowa po wyeliminowaniu klauzul indeksacyjnych w takim ujęciu pozostaje ważna i nadal wiąże strony. Kredyt jest oprocentowany według korzystniejszej stawki oprocentowania (stawka LIBOR) niż klasyczne kredyty złote (stawka WIBOR). Klient banku w efekcie uzyskuje zatem kredyt tańszy od rynkowego, lecz nadal związany jest umową kredytu oraz ponosi jego koszty.

Co do zasady korzystniejszym rozwiązaniem dla konsumenta będzie unieważnienie umowy kredytu frankowego. Kredytobiorca uwalnia się całkowicie od kredytu i może liczyć na zwrot dokonanej nadpłaty. W przypadku odfrankowania umowa trwa dalej, ale na preferencyjnych warunkach. Należy jednak pamiętać o wskazanych wadach unieważnienia umowy, przede wszystkim o obowiązku zwrotu kapitału uzyskane z banku, jeśli nie dokonano nadpłaty. Dlatego istotne jest skonsultowanie się ze specjalistą, który przed podjęciem decyzji dokładnie przeanalizuje wszystkie za i przeciw wniesieniu powództwa.

## CZY JEŚLI SPŁACIŁEM/AM JUŻ KREDYT WE FRANKACH, TO MOGĘ I TAK WALCZYĆ O ZWROT NADPŁATY?

Wniesienie powództwa o unieważnienie w przypadku spłaconej już umowy kredytu frankowego jest tak samo skuteczne, jak w przypadku kredytów, które są nadal spłacane. Co więcej, sytuacja osób, które spłaciły kredyt, może być już tylko lepsza, ponieważ wpłacili do banku dużo więcej niż otrzymali w wyniku wadliwej umowy kredytu, a zatem mają szansę dochodzić przed sądem większej kwoty. Dlatego nawet jeśli ktoś spłacił swój kredyt, to może powołać się na niezgodność umowy z prawem,

a sąd może orzec o nieważności umowy kredytu, a tym samym, że należy się zwrot spełnionych w jej wykonaniu świadczeń nienależnych, a więc zarówno rat spłaty kredytu, innych kosztów, jak i samego kapitału.

Możliwość unieważnienia umowy po spłacie kredytu wynika z faktu, iż termin przedawnienia roszczeń kredytobiorcy będącego konsumentem, liczy się nie od całkowitej spłaty kredytu, lecz od momentu, w którym dowiedział się on o podstawie swoich roszczeń. Takie stanowisko wynika zarówno z orzecznictwa TSUE, jak również Sądu Najwyższego. Zatem bieg przedawnienia roszczeń kredytobiorcy, będącego konsumentem w związku z nieważną umową kredytu frankowego rozpoczyna się w momencie powzięcia wiedzy o wadliwości umowy lub zakwestionowania umowy frankowej przez kredytobiorcę. Na ogół będzie to moment złożenia przez kredytobiorcę reklamacji lub wezwania do zapłaty nienależnie pobranego przez bank świadczenia w postaci rat kredytu.

## JAKIE MAM SZANSE NA WYGRANĄ Z BANKIEM?

Szanse na wygraną z bankiem są bardzo duże. Linia orzecznicza w tym zakresie jest jednolita i sądy co do zasady orzekają na korzyść konsumentów. Należy jednak pamiętać, że każda sprawa jest inna i każdorazowo trzeba dokładnie przeanalizować daną umowę pod kątem możliwości jej unieważnienia czy też „odfrankowienia”. Główną przyczyną przegranych spraw frankowych jest brak statusu konsumenta udowodniony przez bank lub brak klauzul abuzywnych w umowie. W sprawach frankowych konsumentem jest osoba, która wzięła kredyt na cel prywatny, a nie w celu finansowania działalności gospodarczej. Z kolei klauzula abuzywna to postanowienie zawarte w umowie z konsumentem niezgodnione z nim indywidualnie, kształtujące jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, bądź rażąco naruszające jego interesy. Dlatego tak istotne jest, aby każdorazowo sprawdzić czy konkretna umowa z bankiem rzeczywiście zawiera niedozwolone zapisy i ocenić jaka jest szansa na ich podważenie.



PO ORZECZNICTWIE TSUE

# Co z tym ugodami

**Pytamy prawnika, na co dziś mogą liczyć ci frankowicze, którzy chcieliby zawrzeć ugodę z bankiem.** „Pomimo że orzecznictwo polskich sądów, jak również TSUE, jest korzystne dla kredytobiorców, to oferowane ugody są po prostu skrajnie niekorzystne, a często również nieuczciwe”.

## Czy banki nadal proponują ugody na niekorzystnych warunkach? Jak to wygląda?

Dr Jakub Pokoj, radca prawny z kancelarii Aventus: – Pomimo że zawarcie ugody z bankiem może wydawać się korzystniejsze i prostsze, to zyski z oferowanych przez banki ugód co do zasady są niewspółmierne do korzyści, jakie może uzyskać frankowicz uzyskując prawomocne unieważnienie umowy. Banki wykorzystują to, że dla wielu kredytobiorców proces sądowy wydaje się skomplikowany i czasochłonny. Pomimo że orzecznictwo polskich sądów, jak również TSUE, jest korzystne dla kredytobiorców, to oferowane ugody są po prostu skrajnie niekorzystne, a często również nieuczciwe. Co więcej zdarza się, że banki pomijają pełnomocników kredytobiorców i wysyłają ugody bezpośrednio do klientów, czy też proponują zawarcie ugody już po zapadłym wyroku.

## Na co powinni uważać kredytobiorcy otrzymujący propozycję ugody? Co robić, czego nie robić?

– Ugody oferowane przez banki zazwyczaj są tak skonstruowane, aby chronić jedynie interesy banku a nie frankowiczów. Dla konsumentów nieuczciwe zapisy zawarte w ugodzie mogą być nieuchwytnie, dlatego też warto przedstawić przez bank propozycję skonsultować z radcą prawnym lub adwokatem, specjalizującym się w sporach „frankowych”.

## Dlaczego są tak niekorzystne dla kredytobiorców?

– Propozycje banków najczęściej opierają się na przekształceniu kredytu frankowego na złotowy. Dzięki takiemu rozwiązaniu część zobowiązania kredytobiorcy zostaje umorzona – zmniejsza się wielkość kapitału



Dr Jakub Pokoj, radca prawny z kancelarii Aventus

FOT. MATERIAŁY PRASOWE

przypadającego do spłaty. Należy podkreślić, że propozycje banków odnoszą się do warunków spłaty kredytu wyłącznie na przyszłość – nie dotyczą rat już spłaconych przez kredytobiorcę.

Ponadto, ugoda zawarta z bankiem pozbawia kredytobiorcę możliwości dochodzenia należnych praw i roszczeń w przyszłości, co praktycznie nieodwracalnie zamyka drogę do pełnego odzyskania nadpłaconych dotychczas rat. W sytuacji, gdy kredyt został spłacony, to bank powinien zwrócić kredytobiorcy pieniądze, a nie odwrotnie.

Dlatego ugody są dla banków bardziej korzystne niż procesy sądowe. Dzięki stosunkowo niewielkim ustępstwom na rzecz kredytobiorcy, bank „pozbywa” się potencjalnego procesu w przyszłości.

Należy także uważać na tzw. „kancelarie frankowe”, które oferują szybkie „załatwienie sprawy”. Takie podmioty mogą proponować zawarcie ugody z bankiem, nawet jeśli nie jest ona korzystna dla kredytobiorcy, albowiem ich nadrzędnym celem jest zakończenie sprawy i uzyskanie dla siebie korzyści. Co więcej, w takich kancelariach nie zawsze sprawą zajmują się radcowie prawni oraz adwokaci, którzy są zobowiązani do stosowania zasad etyki zawodowej. Zarówno radca prawny, jak i adwokat ma obowiązek działać w interesie klienta.

## W jakich okolicznościach warto pomyśleć o ugodzie?

– Konkretnie propozycje ugody różnią się oczywiście w zależności od banku. Na skutek zawarcia ugody, w związku z przewalutowaniem kredytu frankowego na kredyt złotowy, co do zasady dochodzi do obniżenia salda zadłużenia. Przy zawarciu ugody odpadają także koszty sądowe i stres związany z czasochłonnym postępowaniem. Należy jednak mieć na uwadze, że linia orzecznicza w sprawach frankowych jest jednolita i ugruntowana, a korzyści z wygranej sprawy są o wiele większe, niż te wynikające z ugody zawartej z bankiem. Frankowicz, uzyskując prawomocne unieważnienie umowy, nie musi bankowi płacić odsetek i zwraca tylko wypłacony kapitał. Z kolei bank musi zwrócić wszystkie uiszczony dotychczas odsetki i inne koszty kredytu. Dodatkowo sąd zasądza na jego rzecz zwrot kosztów procesu oraz odsetki za opóźnienie za cały czas trwania sporu tj. od daty skierowania do banku wezwania do zapłaty.

Dzięki wyrokowi TSUE (sygn. akt C-520/21), kredytobiorcy nie muszą się już także obawiać roszczeń banków o wynagrodzenie za korzystanie z kapitału oraz waloryzacji. Bank nie może żądać od kredytobiorcy z tytułu nieważnej umowy jakichkolwiek innych kwot niż kapitał wypłacony na poczet wykonania umowy i odsetki za opóźnienie od daty wezwania do zapłaty.

MATERIAŁ PROMOCYJNY

34328114

## SPRAWY FRANKOWE

# Obrona kredytobiorców przed niezasadnymi roszczeniami banków

Kancelaria RGW Rocławski Graczyk i Wspólnicy Adwokacka Sp.J. w Warszawie ([www.rgw.com.pl](http://www.rgw.com.pl)) prowadzi z powodzeniem „sprawy frankowe” już od 2015 r.

**W**miarę rozwoju korzystnego dla konsumentów orzecznictwa obserwujemy coraz więcej przypadków kierowania przez banki wezwań do zapłaty i pozwów. Istotnej części postępowań można jednak uniknąć, jeśli tylko odpowiednio zareaguje się na działania banku.

Kancelaria RGW doradza swoim klientom, jaką strategię przyjąć. Banki nie są konsekwentne, gdyż

z jednej strony negują roszczenia kredytobiorców, a z drugiej strony domagają się od konsumentów zwrotu wypłaconego kapitału z uwagi na nieważność umowy.

**Jak zareagować na wezwanie do zapłaty od banku?** W wielu przypadkach roszczenia banków są przedawnione. Bieg 3-letniego okresu przedawnienia roszczeń banku wobec konsumenta rozpoczyna się z chwilą podniesienia przez konsumenta zarzutu nieważności „umowy frankowej”.

Prawnicy z Kancelarii RGW zwracają uwagę na możliwość dokonania potrącenia wierzytelności. W przypadku skutecznego potrącenia dochodzi do wygaśnięcia wierzytelności banku w całości lub w części. Bank nie ma wówczas podstawy do wnie-



Adwokat Anna Porębska.



Adwokat Piotr R. Graczyk.

sienia przeciwko konsumentowi sprawy do sądu. Potrącone mogą zostać także naliczone odsetki.

W sytuacji poszczególnych kredytobiorców występuje wiele zmiennych wpływających na dobór odpowiedniej strategii procesowej. Dlatego przed podjęciem działań we własnej sprawie frankowej warto zwrócić się do eksperta.



Law Firm

[www.rgw.com.pl](http://www.rgw.com.pl)

Kancelaria RGW zaprasza do kontaktu:  
[kredyty@rgw.com.pl](mailto:kredyty@rgw.com.pl)



# Co stoi na drodze frankowiczów w 2024 roku?



Kredytobiorcy spłcający lub posiadający spłacony już wcześniej kredyt we frankach wygrywają aktualnie niemal wszystkie sprawy sądowe. Mimo to wielu frankowiczów wciąż nie zdecydowało się na pozwanie banku. Na pytanie o powody takiego stanu rzeczy odpowiada adwokat Mariusz Krzyżanowski, reprezentujący konsumentów w sprawach przeciwko bankom.

**MK:** Trudno udzielić jednoznacznej odpowiedzi. Powodów może być wiele. Z jednej strony może to wynikać z braku świadomości części kredytobiorców, że mogą im przysługiwać roszczenia względem banku, choć wydaje się, że wobec rozgłosu, jaki od lat towarzyszy sytuacji frankowiczów, takich osób nie powinno być wiele. Z drugiej zaś część frankowiczów korzysta z oferowanych przez banki masowo ugód, ponieważ takie rozwiązanie uważają za bardziej dla siebie korzystne, niż przystępowanie do sporu sądowego, na którego finał zwykle trzeba czekać kilka lat. Wybór rozwiązania polubownego podyktowany jest obawą o wynik sprawy, a także chęcią uniknięcia dodatkowego stresu, nawet kosztem rezygnacji ze znacznych kwot możliwych do uzyskania na drodze sądowej. Powodu bierności części kredytobiorców można z pewnością upatrywać również w działaniach banków, które odpowiadając na roszczenia frankowiczów pozywały swoich klientów domagając się wynagrodzenia za korzystanie z kapitału kredytu czy sądowej waloryzacji świadczeń.

## Czy zatem niepewność o wynik sprawy przeciwko bankowi jest dziś uzasadniona?

**MK:** W ostatnim czasie po stronie frankowiczów kilkakrotnie stanął Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej. Zagadnienia prawne dotyczące kredytów we frankach rozstrzygnął również na korzyść kredytobiorców Sąd Najwyższy. Budzące dotychczas wątpliwości kwestie prawne zostały w zasadzie wyjaśnione, a niemal wszystkie sprawy kończą się

dziś wyrokami uwzględniającymi roszczenia frankowiczów. Z tej perspektywy nie ma więc podstaw aby twierdzić, że niepewność o wynik sprawy przeciwko bankowi może być dziś nadal uzasadniona. Oczywiście warunkiem wygrania z bankiem jest wybór właściwej kancelarii prawnej, która umiejętnie poprowadzi sprawę i odpowiednio sformułuje roszczenia wobec banku.

## Co dokładnie przyniosły frankowiczom orzeczenia TSUE?

**MK:** W grudniu ubiegłego roku Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej orzekł, iż wbrew dotychczasowej praktyce wynikającej ze stanowiska Sądu Najwyższego, do skorzystania przez kredytobiorców frankowych z uprawnień, jakie przysługują im w związku z występowaniem w umowie kredytu niedozwolonych postanowień umownych, nie jest konieczne złożenie oświadczenia o braku zgody na pozostawanie w mocy wadliwych postanowień oraz świadomości skutków, jakie wynikają ze stwierdzenia nieważności umowy. Trybunał stwierdził ponadto, że przedawnienie roszczeń banku nie może być liczone od trwałej bezskuteczności umowy kredytowej, a zatem początek biegu terminu przedawnienia banku nie może rozpocząć się później, niż bieg terminu przedawnienia roszczeń konsumenta. Co więcej zdaniem TSUE powołanie się przez bank na zarzut zatrzymania nie może prowadzić do pozbawienia konsumenta ustawowych odsetek za opóźnienie. Po myśli kredytobiorców Trybunał wypowiedział się również wykluczając możliwość domagania się przez banki waloryzacji kapitału, czy jakichkolwiek innych świadczeń, w związku z korzystaniem przez kredytobiorców ze środków banku wypłaconych na podstawie umowy kredytu.

Jeszcze wcześniej, bo w czerwcu 2023 r., Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej opowiedział się za potrzebą uwzględniania przez sądy rozpoznające sprawy dotyczące kredytów frankowych wniosków o zabezpieczenie roszczeń, jakie składane są przez kredytobiorców. Zdaniem TSUE zastosowanie takich środków tymczasowych jest konieczne dla zapewnienia pełnej skuteczności orzeczeń zapadających w sprawach frankowych. To stanowisko istotne z punktu widzenia interesów kredytobiorców i znaczące ułatwienie na drodze do uwolnienia się od kredytu. Zabezpieczenie roszczeń polegające na zawieszeniu ciężącego na kredytobiorcach obowiązku płatności rat począwszy od wstąpienia na drogę sądową, aż do wydania

orzeczenia kończącego sprawę, pozwala na niemal natychmiastowe odciążenie frankowiczów, którzy decydują się dochodzić swoich praw w sprawach przeciwko bankom.

Również w czerwcu ubiegłego roku wydany został wyczekiwany przez kredytobiorców wyrok, w którym Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej orzekł, iż bank nie ma prawa żądać od konsumenta rekompensaty wykraczającej poza zwrot kapitału oraz poza zapłatę ustawowych odsetek za zwłokę od dnia wezwania do zapłaty, a tym samym wykluczył możliwość domagania się przez banki od kredytobiorców wynagrodzenia za kotrzystanie z kapitału, a z takimi właśnie roszczeniami banki występowały przeciwko frankowiczom, zniechęcając ich często dość skutecznie do występowania na drogę sądową.

## Czy w takim razie nadal należy obawiać się pozwu ze strony banku?

**MK:** Decyzja o składaniu pozwów przeciwko klientom dochodzącym swoich praw przed sądem zależy od strategii poszczególnych banków. Niektóre z nich już oświadczyły, że w związku z treścią wyroków Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej wycofają dotychczas złożone pozwy oraz nie będą składać kolejnych. To racjonalne działanie uwzględniając, że bezzasadność roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z kapitału kredytu czy sądową waloryzację świadczeń została przez TSUE jednoznacznie potwierdzona. Banki, które nie zdecydują się na podobne działanie, czy też będą nadal usiłowały dochodzić roszczeń wobec kredytobiorców, muszą być przygotowane na przegraną w swoich sprawach.

## Jak sytuację frankowiczów zmieniła uchwała Sądu Najwyższego?

Więcej na temat stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w uchwale z dnia 25 kwietnia 2024 r. (III CZP 25/22) powiedzieć można na podstawie opublikowaniu uzasadnienia tej uchwały. Już teraz można jednak stwierdzić, że Sąd Najwyższy wykluczył możliwość zastępowania wadliwych postanowień w umowach innymi postanowieniami regulującymi sposób ustalania kursu waluty obcej, a za prawidłową metodę rozliczeń pomiędzy kredytobiorcami i bankami uznał tę, która odpowiada teorii dwóch kondykcji. Sąd Najwyższy stanął również na stanowisku, że w razie niemożliwości ustalenia wiążącego strony kursu waluty obcej w umowie kredytu indeksowanego lub denominowanego, umowa nie wiąże także w pozostałym zakresie, a bieg przedawnienia roszczenia banku o zwrot kwot wypłaconych z tytułu kredytu rozpoczyna się co do zasady od dnia następującego po dniu, w którym kredytobiorca zakwestionował względem banku wiązanie postanowieniami umowy. Z uchwały wynika także, że nie ma podstawy prawnej do żądania przez którąkolwiek ze stron odsetek lub innego wynagrodzenia z tytułu korzystania z jej środków pieniężnych w okresie od spełnienia nienależnego świadczenia do chwili popadnięcia w opóźnienie co do zwrotu tego świadczenia. Można zatem przyjąć, że stanowisko Sądu Najwyższego jest zgodne z linią orzeczniczą wypracowaną przez TSUE.

## Dlaczego nie wszyscy frankowicze korzystają z proponowanych przez banki ugód, skoro takie propozycje składane są na masową skalę?

**MK:** Ugody frankowe proponowane przez banki niosą ze sobą tę korzyść, że pozwalają kredytobiorcom w krótkim czasie uregulować z bankiem sprawę kredytu, jednak sposób rozliczenia, jaki zwykle proponują kredytodawcy, jest już korzystny jedynie dla nich. Doprowadzenie do stwierdzenia nieważności umowy kredytu na drodze sądowej pozwala natomiast uzyskać od banku kwotę zdecydowanie wyższą, niż oferowana w przypadku ugody, stąd też znaczą część frankowiczów decyduje się na wybór tego właśnie rozwiązania.

**CHF Legal**  
Kancelaria Adwokacka

**Pomagamy uwolnić się od kredytu frankowego**

[www.chflegal.pl](http://www.chflegal.pl)  
[kancelaria@chflegal.pl](mailto:kancelaria@chflegal.pl)  
+48 510 430 730



MOŻE NIE BATALIA, ALE TEŻ NIE CZYSTA FORMALNOŚĆ

# Dowiedz się więcej o sprawach frankowych

Co jest potrzebne, żeby złożyć pozew? Czego można się spodziewać po wygraniu z bankiem w sądzie? Czy trzeba się obawiać przedawnienia roszczeń? Co z kredytem frankowym po rozwodzie?

**Kluczowe aspekty i ważne niuanse spraw frankowych wyjaśniają prawnicy z dużym doświadczeniem.**

## Czy warto zakwestionować umowę kredytu powiązaną z kursem waluty obcej?

– Każdy kredytobiorca musi sobie sam odpowiedzieć na to pytanie, biorąc jednak pod uwagę, że orzecznictwo sądowe jest już jednoznacznie po jego stronie – mówi dr Jacek Czabański, adwokat.

Podkreśla, że zrozumiały to też banki i dlatego proponują coraz lepsze ugody: – Jednak zanim kredytobiorca zgodzi się na taką ugodę, powinien skonsultować się z adwokatem lub radcą prawnym.

Dlaczego to takie ważne? Bo propozycje ugodowe banków są odległe od tego, co można uzyskać w sądzie.

– Różnice mogą sięgać setek tysięcy złotych – dodaje adwokat. – A chociaż postępowanie sądowe może trwać kilka lat, to formą rekompensaty są zasądzana ne rzecz kredytobiorcy odsetki za opóźnienie. Ponadto coraz częściej banki rezygnują ze składania apelacji, już nie mówiąc o coraz lepszych propozycjach ugodowych składanych w toku postępowania.

## Jak się przygotować do sprawy frankowej

Batalia sądowa zaczyna się w dniu złożenia pozwu. Choć w przypadku spraw frankowych słowo „batalia” nie jest już może całkiem trafne. Pozycja kredytobiorców jest dziś na tyle silna – dzięki serii rozstrzygnięć nadających ramy prawne tym procesom – że nie muszą się nastawiać



Propozycje ugodowe banków są odległe od tego, co można uzyskać w sądzie. FOT. THIRTYPLUS/SHUTTERSTOCK

na walkę. Z drugiej strony, nie jest to też jednak czysta formalność. Swoje racje trzeba przede wszystkim udokumentować, czyli dobrze przygotować pozew.

– Nie można zapomnieć o tym, że frankowicz, zanim jeszcze sformułuje pozew, powinien skorzystać z procedury reklamacji, w której zgłosi swoje roszczenia do banku. W sytuacji kiedy to bank nie uwzględni reklamacji i wyda w tym zakresie decyzję o odmowie uznania zgłaszanych roszczeń, droga do złożenia pozwu do sądu będzie stała otworem – mówi adwokat Karol Sobkowiak.

Przed dokładnym sporządzeniem pozwu, wskazaniem roszczeń, wniosków i argumentów na ich poparcie trzeba zgromadzić i przeanalizować całą dokumentację kredytową.

– Należy w tym celu zwrócić się do banku, np. o zaświadczenie o wysokości dotychczas spłaconego kredytu, stosowanego w czasie wykonywania umowy oprocentowania kredytu – opowiada.

Jak mówi, roszczenia frankowiczów najczęściej oparte są na twierdzeniach, że zawarta umowa kredytowa zawiera niedozwolone postanowienia umowne. Oprócz skompletowania dokumentacji, trzeba też przeanalizować konkretną umowę i sprawdzić, czy zawiera klauzule abuzywne. Tym oczywiście zajmuje się prawnik.

Co dalej?

– Po analizie dokumentacji kredytowej należy ustalić wartość przedmiotu sporu, czyli kwotę, której frankowicz

będzie domagał się od banku w postępowaniu sądowym – zaznacza prawnik.

Później, po złożeniu pozwu, do pracy zabiera się sąd. Przy czym, słowo „później” jest tu niestety trafne. Bo na pierwszą rozprawę trzeba nieraz czekać nawet dwa lata. A jeśli sprawa nie skończy się w pierwszej instancji i trafia do sądu apelacyjnego, wszystko to trwa jeszcze dłużej. Przygotowując się do sprawy frankowej, trzeba więc uzbroić się również w cierpliwość.

**Kredyty indeksowane i denominowane – na czym polega różnica i co z nie wynika dla frankowiczów**  
Jeszcze jeden aspekt spraw frankowych. Techniczny, ale dla niektórych może być niejasny. Wyjaśnijmy najpierw pojęcia.

Kredyt indeksowany był udzielany w złotówkach, jednak umowa została tak skonstruowana, że w momencie wypłaty trzeba przeliczać kwotę kredytu na jego równowartość w walucie obcej – według kursu kupna danej waluty stosowanego przez bank.

I to właśnie równowartość kredytu wyrażona w walucie obcej stanowiła następnie podstawę do wyliczania, jaka jest wysokość rat spłaty kredytu, a więc też poziom zadłużenia kredytobiorcy.

To nie koniec – te raty były następnie przeliczane z powrotem na walutę polską, według kursu sprzedaży stosowanego przez bank w dniu spłaty, i w tej wysokości stanowiły zobowiązanie kredytobiorcy.

Natomiast konstrukcja kredytu denominowanego polega na tym, że kwota kredytu jest co prawda określona w walucie obcej, lecz zgodnie z umową jest wypłacana wyłącznie w złotych, po przeliczeniu według kursu kupna waluty obcej stosowanego przez bank.

Wysokość należnych rat spłaty kredytu jest wyrażana w walucie obcej, ale kredytobiorca jest zobowiązany do spłaty w złotych polskich, po przeliczeniu według kursu sprzedaży stosowanego przez bank w dniu spłaty.

– Zarówno w jednym, jak i drugim przypadku dochodzi do tzw. podwójnej indeksacji. Przy uruchomieniu kredytu stosowany jest kurs kupna z reguły korzystny dla banku, zaś w chwili spłat stosowany jest kurs sprzedaży również z reguły korzystny dla banku – wyjaśnia Karol Sobkowiak.

I dodaje: – Rozliczenia i spłaty były dokonywane według tabel kursowych sporządzanych przez banki, tj.



## BUSZAN | ORŁOWSKI

### Pomagamy frankowiczom

Jesteśmy ludźmi, dla których poszukiwanie nowych rozwiązań, odpowiedzi na pytania i rozwój są jak tlen, bez którego nie da się żyć. W centrum tych działań zawsze jest człowiek – zrozumienie jego potrzeb i jasna komunikacja oparta o współpracę.

**Buszan Orłowski Adwokaci Radcowie Prawni sp.p. w Sopocie**

Aleja Niepodległości 696/1.3, Sopot

T: +48 58 341 88 02

E: biuro@kancelariabopl.com







# Uгода z bankiem. Czy warto?

W sprawach tzw. roszczeń frankowych jednym z głównych wątków jaki przewija się w debacie publicznej są ugody z bankami. Na ogół można zaobserwować 2 skrajne stanowiska: (1) wskazujące na korzyści płynące z jak najszybszego zawarcia ugody oraz (2) całkowicie przeciwnie, zgodnie z którymi rozmowy z bankami nie mają sensu, bo chcą one po raz drugi oszukać konsumentów.

**Z** naszych doświadczeń płynie natomiast wniosek, że ugody oferowane przez banki w fazie przedprocesowej są zawsze (przynajmniej w tych sprawach, które prowadziliśmy) radykalnie gorsze od tych, które są oferowane na późniejszych etapach sporu, tj. kolejno: (a) po złożeniu wezwania przedsądowego (choć tutaj na ogół nie pojawiają się jeszcze żadne lepsze warunki); (b) po złożeniu pozwu; (c) po uzyskaniu postanowienia o zawieszeniu płatności rat; (d) po tym jak już zbliża się termin rozprawy (po której zazwyczaj zapada wyrok w I instancji) – na tym etapie na ogół pojawiają się bardziej konkretne propozycje; (e) po wyroku w I instancji; (f) tuż przed wyrokiem w II instancji.

—

*Tak więc rozmowy ugodowe nabierają sensu dopiero na kolejnych etapach procesu, przy czym na ogół i tak bardziej opłacalne okazuje się czekanie na prawomocny wyrok, jak zostało to wykazane poniżej*

—

## Propozycje systemowe

Brak na chwilę obecną (tj. połowę 2024 roku) jednolitego podejścia do ugód przez poszczególne banki. Co prawda w 2020 r. Przewodniczący KNF przedstawił ogólną propozycję, na której opierały się niektóre banki (np. PKO BP), ale jej warunki były bardzo niekorzystne względem tego, co frankowicze mogli uzyskać w sądzie. Propozycja KNF zakładała bowiem, że kredyt CHF traktuje się jakby od początku był kredytem w PLN oprocentowanym WIBOR. Tym samym kredytobiorca pozostawał z wciąż wysokim saldem, raty znacznie wzrastały (w szczególności, że niedługo po 2020 roku WIBOR znacznie wzrósł). Tak więc osoby, które wówczas zdecydowały się na podpisanie tych ugód straciły nawet setki tysięcy złotych względem frankowiczów, którzy wygrali w sądzie. Co więcej, osoby takie wciąż muszą spłacać ww. kredyty, ale już bez możliwości walki w sądzie.

W maju 2024 r. Tadeusz Białek (prezes Związku Banków Polskich) zapowiedział, że Związek przedstawi nową propozycję. Z doniesień medialnych wynika, że będzie ona bazowała na założeniach propozycji KNF, ale wzbogaconej o częściowe umorzenie kapitału.

## Case study

Jak była o tym mowa, z naszej praktyki wynika, że banki w fazie przedsądowej proponują dużo gorsze warunki niż te po wytoczeniu powództwa.

W większości spraw trzeba wciąż walczyć do końca, ale jeśli pojawia się racjonalna propozycja ze strony banku w toku procesu, to zawsze należy rzetelnie ją przeanalizować.

Główną zaletą zawarcia ugody jest tak naprawdę głównie czas – nie trzeba bowiem czekać kilku lat na uzyskanie wyroku, co może być istotne np. dla osób, które chcą szybko sprzedać lokal obciążony hipoteką banku. Ewentualnie, jeśli status konsumenta jest w danej sprawie wątpliwy, to jest to także istotna kwestia wpływająca na rozważenie polubownego zakończenia sprawy z bankiem, bowiem usuwa niepewność dot. wyroku sądu.

Poniżej omawiamy trzy przykładowe sprawy, w jednej ugoda została zawarta, a w dwóch pozostałych bardziej korzystne było poczekanie na prawomocny wyrok (jak doradzaliśmy).

## 1. Uгода z mBank

- Przed procesem bank odmówił rozmów ugodowych. Pozew z 28.10.2022. Kredyt na 200.000 zł, wpłaty na 242.571 zł na moment pozwu; saldo kredytu wg banku 174.273,37 zł (34.942,73 CHF)
- 14.11.2022 r. zawieszono płatności rat
- 2.09.2023 r. I propozycja ugody: zmniejszenie salda do 0
- 26.10.2023 r. II propozycja: zmniejszenie salda do 0 i 25.000 zł
- 17.11.2023 r. podpisanie ugody i umorzenie postępowania

**Zysk:** wyzerowanie salda 174.273,37 + 25.000 zł nadpłaty = 199.273,37 zł.  
Czas postępowania: 1 rok.

## 2. Postępowanie z Bank Millennium

- Pozew z 16.09.2021 r. Kredyt 135.942 zł, wpłaty 145.307 zł na moment pozwu; saldo kredytu wg banku 33.313,87 CHF (ok. 140.098,15 zł)
- 21.09.2021 r. – I propozycja banku przewalutowanie po kursie 3,05 i zmniejszenie marży z 2,28% do 1,82% (Klientka byłaby stratna ok. 151.000 zł)
- 23.09.2021 r. postanowienie o zabezpieczeniu
- 10.10.2023 r. II propozycja ugody, propozycja salda do spłaty na poziomie 96.000 zł (Klientka byłaby stratna ok. 177.000 zł).
- 12 października 2023 r. III propozycja ugody, propozycja salda do spłaty na poziomie 25.000 zł (Klientka byłaby stratna ok. 106.000 zł).
- 12.10.2023 r. I rozprawa
- 10.04.2024 r. pozytywny wyrok w I instancji (niezaskarżony przez bank).

**Zysk:** wyzerowanie salda 145.307 zł + 54.019 zł nadpłaty i odsetek = 199.326 zł. Klientka odzyskała także koszty procesu.  
Czas postępowania: 2 lata 7 miesięcy.

## 3. Postępowanie z Deutsche Bank

- Przed pozwem brak propozycji ugodowej od Banku.
- 19.09.2020 r. pozew został złożony: kredyt na 462.704,80 zł; saldo kredytu wg banku 118.001,46 CHF, czyli szacunkowo 491.452,48 zł.
- 16.03.2023 r.: wyrok I instancji i zasądzenie 448.630,70 zł i odsetek od 3.10.2020 r. (przy czym Klientce przysługiwały także kwoty nadpłacone w toku procesu).
- 23.08.2023 r.: I propozycja ugodowa: jednorazowa spłata 160.172,25 zł przez Klientkę (Klientka byłaby stratna ok. 591.692,25 zł)
- 15.11.2023 r.: II propozycja ugodowa: ponowienie ww. propozycji



**Piotr Terlecki**  
wspólnik zarządzający, adwokat

- 27.05.2024 r.: wyrok II instancji utrzymuje wyrok I instancji.

**Zysk:** wyzerowanie salda (ok. 166.000 zł) oraz odzyskana nadpłata (109.699,78 zł) i odsetki (155.921,10 zł) = 265.520,88 zł. Tak więc łączny zysk to kwota ok. 431.520 zł. Klientka odzyskała także koszty procesu. Czas postępowania: 3 lata 8 miesięcy.

## Podsumowanie

Szacuje się ogólną liczbę kredytów CHF na ok. 750.000 (w tym 400.000 już spłaconych). Natomiast do sądu trafiło zaledwie ok. 160.000 spraw, czyli 21,33% całości. Tym samym banki zdają sobie sprawę, że nawet przegrana we wszystkich (albo prawie wszystkich) sprawach, które trafiają do sądu jest mniej istotna niż zniechęcenie pozostałych potencjalnych powodów (poprzez sponsorowane artykuły prasowe, stosowanie obstrukcji w ramach toczących się procesów... itd.) albo nakłonienie ich do podpisania ugody przedsądowej na warunkach dużo mniej korzystnych niż te, które zapewnią wygrana przed sądem.

Mając powyższe na względzie, z samej kalkulacji ekonomicznej wynika, że banki nie mogą zaferować przedsądowo zbliżonych warunków do tych, które oferują dopiero na późniejszych etapach postępowania. Gdyby bowiem tak zrobili, to *de facto* na chwilę obecną przegrałyby ekonomicznie w 100% spraw zamiast w 21% spraw.

**Wypełnij formularz, a my pomożemy Ci w dochodzeniu roszczeń wynikających ze sporów z bankami w związku ze stosowaniem klauzul niedozwolonych.**

[www.terlecki.net](http://www.terlecki.net)

Pomożemy w Twojej sprawie – wypełnij formularz

[www.pozwy-frankowe.net](http://www.pozwy-frankowe.net)

[www.ugodyfrankowe.net](http://www.ugodyfrankowe.net)

[www.zyciebezfranka.net](http://www.zyciebezfranka.net)

[www.zyciepofranku.net](http://www.zyciepofranku.net)





strony zawieranych umów. Ponadto, ze względu na fakt, że umowy nakazywały kredytobiorcom spłacać kredyt po przeliczeniu według kursu stosowanego właśnie przez bank, banki miały pokusę do zawyżania ustalanych przez siebie kursów względem kursu rynkowego.

**Koniec małżeństwa to nie koniec wspólnego spłacania**  
Rozwody się zdarzają, a co wtedy dzieje się z więzami kredytowymi? Co się dzieje z kredytem frankowym po rozwodzie?

– Gdy następuje podział majątku, to sąd dzieli wyłącznie aktywa, a nie pasywa, czyli długi. Oznacza to, że sąd może orzec, któremu ze współmałżonków przypadnie nieruchomości, na którą był brany kredyt, ale nie stwierdzi przy tym, że ten właśnie małżonek ma też dalej spłacać kredyt. Przy podziale pod uwagę brana będzie co do zasady wartość domu lub mieszkania bez uwzględnienia faktu, że jest on obciążony hipoteką – wyjaśnia Karol Sobkowiak.

Wynika z tego, że podział majątku po rozwodzie w żaden sposób nie wpływa na zobowiązanie wynikające z zawartej wspólnie przez małżonków umowy kredytu frankowego z bankiem. Co się wtedy dzieje?

– Najczęściej, byli już małżonkowie, w dalszym ciągu są zobowiązani solidarnie do spłaty zobowiązań z zaciągniętego kredytu, dlatego dopóki nie zostanie on spłacony w całości, odpowiadają wspólnie za jego spłatę.

Co w takiej sytuacji z drogą sądową? Czy każdy z dłużników może wystąpić do sądu o unieważnienie umowy kredytowej, czy jednak potrzebna jest zgoda drugiego byłego już współmałżonka?

– Każdy dłużnik może samodzielnie wystąpić na drogę sądową w celu unieważnienia kredytu frankowego. Warto jednak wskazać, że byli małżonkowie mogą również porozumieć się i pozwać bank razem, gdyż jest to w ich obopólnym interesie – podsumowuje prawnik.

**Co właściwie oznacza unieważnienie umowy kredytowej**

Założmy, że sprawa zakończyła się po myśli kredytobiorcy, czyli sąd uznał jego racje. Umowa kredytowa jest unieważniona. Co to oznacza? Przede wszystkim, że jest traktowana tak, jakby nigdy nie została zawarta. Takie rozwiązanie pozwala frankowiczom na uwolnienie się z pętli kredytowej. Co dalej? Gdy umowa zostaje unieważniona, każda ze stron powinna zwrócić świadczenia uzyskane od strony drugiej, czyli w tym przypadku pieniądze. Teraz pojawia się pytanie: jak je rozliczać?

– Sądy, rozstrzygając tego rodzaju sprawy, dopuszczają dwie metody. Zgodnie z teorią salda pieniądze zwraca ta strona, która uzyskała większą korzyść. Oblicza się to z reguły w taki sposób, że bank powinien zwrócić kwotę równą sumie spłaconych do tej pory przez kredytobiorcę rat wraz z odsetkami i prowizją od udzielenia kredytu. Natomiast kredytobiorca powinien oddać na rzecz banku całą kwotę, jaką otrzymał w ramach zawartej wcześniej umowy. Sąd wylicza w takiej sytuacji różnicę między dwoma roszczeniami – klienta i banku – wyjaśnia Karol Sobkowiak.

Zaznacza, że druga z tych metod, co do zasady, jest lepsza dla kredytobiorcy, ponieważ zgodnie z teorią tzw. dwóch kondycji każda ze stron zgłasza żądanie zwrotu odrębnie, bez automatycznego kompensowania przez sąd.

– Ma to taki skutek, że skoro frankowicz domagał się zapłaty, a bank się tego nie domagał, to sąd w praktyce po prostu zasądzi zgodnie z żądaniem pozwu, a bank musi o swoje należności wystosować pozew w innym postępowaniu. Wówczas należy zwracać uwagę na przepisy o przedawnieniu roszczeń w stosunku do żądań ze strony banku – podkreśla.

Odwołuje się tu do aktualnego stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w Uchwale z dnia 25 kwietnia 2024 roku: „Jeżeli w wykonaniu umowy kredytu, która nie wiąże z powodu niedozwolonego charakteru jej postanowień, bank wypłacił kredytobiorcy całość lub część kwoty kredytu, a kredytobiorca dokonywał spłat kredytu, powstają samodzielne roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia na rzecz każdej ze stron”.

– Powyższe stanowisko de facto może przysłużyć się do ujednoczenia linii orzeczniczej nakierowanej na stosowanie modelu tzw. dwóch kondycji – podsumowuje prawnik.

**Kredyt ciągle spłacany. Co daje wygrana z bankiem**

Tu w grę wchodzi dwie sytuacje. Po pierwsze, gdy kredytobiorca nadal spłaca kredyt. Wtedy wygrana z bankiem powoduje, że umowa jest nieważna, czyli w sensie prawnym nigdy jej nie było. – Dzięki temu likwidujemy aktualne zadłużenie, jakie według banku



FOT. SHUTTERSTOCK

**Czy warto zakwestionować umowę kredytu powiązaną z kursem waluty obcej? Każdy kredytobiorca musi sobie sam odpowiedzieć na to pytanie, biorąc jednak pod uwagę, że orzecznictwo sądowe jest już jednoznacznie po jego stronie**

dr Jacek Czabański, adwokat

obciążało kredytobiorcę. Wyrok ustalający nieważność umowy kredytu pozwoli również na wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki obciążającej nieruchomości kredytobiorcy. Ponadto bank i kredytobiorca muszą sobie zwrócić to, co świadczyli w wykonaniu umowy – wyjaśnia adwokat Fabian Orłowski.

Wygląda to tak, że bank oddaje kredytobiorcy wszystkie zapłacone raty kredytu oraz pobrane prowizje, opłaty czy np. składki ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Natomiast kredytobiorca musi zwrócić wypłaconą kwotę kredytu.

– Co ważne, kwota kredytu zwracana jest w walucie, w jakiej rzeczywiście została wypłacona, czyli zwykle w złotych polskich, nawet jeżeli w umowie kwota kredytu była określona w walucie obcej, jak to miało miejsce w kredytach denominowanych. Podobnie kredytobiorca, jeżeli część rat kredytu spłacał w złotych, a część bezpośrednio we frankach szwajcarskich (lub innej walucie) – może domagać się zwrotu odpowiednio kwoty w PLN i w CHF, co aktualnie stanowi dodatkową korzyść dla kredytobiorcy. Dzisiaj kurs franka szwajcarskiego jest bowiem korzystniejszy niż np. w 2012 roku – zauważa adwokat.

Zwraca uwagę na jeszcze jeden aspekt, dla wielu kredytobiorców (z ciągle „aktywnym” kredytem) kluczowy: kto składa pozew, a raty wciąż płaci, ma możliwość złożenia wniosku o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez wstrzymanie obowiązku spłaty rat kredytu na czas trwania procesu.

– Takie rozstrzygnięcie daje dużą korzyść kredytobiorcy już na samym początku, nie musi spłacać rat kredytu w trakcie procesu, który zwykle trwa kilka lat. Zgodnie z aktualnym orzecznictwem, taki wniosek kredytobiorcy powinien zostać uwzględniony, jeżeli suma zapłaconych rat kredytu przekroczyła już kwotę wypłaconego kredytu.

Kredyt już spłacony. Co przynosi wygrana w sądzie  
Sytuacja kredytobiorcy, który już spłacił kredyt, jest mniej skomplikowana. Dlaczego?

– Nie ma konieczności ustalania nieważności umowy kredytu, bowiem umowa została już zamknięta. Nie trzeba rozstrzygać sytuacji stron umowy na przyszłość, a hipoteka zwykle jest już wykreślona. Pozostaje zatem rozliczenie banku i kredytobiorcy ze świadczeń, które były spełniane w wykonaniu umowy – tłumaczy Fabian Orłowski.

Podobnie jak w pierwszej sytuacji, bank musi zwrócić kredytobiorcy wszystkie zapłacone raty kredytu oraz pobrane prowizje, opłaty czy np. składki ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. A kredytobiorca? Ten zwraca bankowi kwotę otrzymanego kredytu.

– Roszczenia obu stron są od siebie niezależne, więc sąd automatycznie nie pomniejszy roszczenia kredyto-

biorcy o kwotę kredytu. Przed wszczęciem procesu można jednak dokonać potrącenia wzajemnych roszczeń, czyli odjąć od sumy zapłaconych rat kredytu kwotę kredytu, aby do sądu wystąpić tylko o różnicę tych kwot. W tej sytuacji rozliczenie z bankiem następuje jeszcze przed wszczęciem procesu – zaznacza adwokat.

Dodaje, że w przypadku wygranej kredytobiorcy z bankiem – w obu opisywanych tu przypadkach – kredytobiorca może domagać się również zapłaty przez bank odsetek ustawowych za opóźnienie za czas trwania procesu, które są naliczane od kwot dochodzących pozewem: – Jest to dodatkowa korzyść dla kredytobiorcy, która rekompensuje długie postępowanie sądowe. Bank przegrywając proces musi również zwrócić kredytobiorcy koszty procesu, czyli zwykle opłatę sądową wniesioną od pozwu, ewentualną zaliczkę na opinię biegłego, o ile taka była uiszczana, oraz koszty pełnomocnika według stawek ustawowych, jeżeli kredytobiorca korzystał z profesjonalnego pełnomocnika – podsumowuje.

**Czy kredytobiorcy zwracane są pieniądze w ich wartości nominalnej**

Wartość pieniądza w ostatnich kilku latach bardzo się zmieniła, co widać choćby na półkach sklepowych. Czy jest szansa na uwzględnienie stopy inflacji? Jak podchodzi do tego sądy?

– Kredytobiorca może domagać się zwrotu kwot nominalnych wpłaconych do banku w wykonaniu nieważnej umowy. Co istotne, może domagać się zwrotu tych kwot w walucie, w której rzeczywiście dokonywał wpłat. Jeżeli zatem dokonywał wpłat od pewnego momentu w CHF, może domagać się zwrotu franków szwajcarskich. Co prawda w orzecznictwie pojawiały się głosy, że kredytobiorca, jako konsument pokrzywdzony nieuczciwą umową stworzoną przez przedsiębiorcę, może domagać się poza zwrotem spełnionego świadczenia dodatkowego wynagrodzenia za fakt, że bank korzystał z jego środków. Takie stanowisko wyraził Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej w wyroku z dnia 15 czerwca 2023 r. w sprawie C-520/21. Aktualnie jednak szanse powodzenia takiego roszczenia oceniam jako niewielkie, ponieważ możliwość dochodzenia roszczenia przekraczającego zwrot nominalnie spełnionego świadczenia wykluczyła uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie III CZP 25/22. Uchwała ma moc zasady prawnej i przypuszczać należy, że orzecznictwo polskich sądów będzie się dostosowywało do orzecznictwa Sądu Najwyższego – analizuje Fabian Orłowski.

**Czy istnieje możliwość przedawnienia roszczeń kredytobiorcy**

Okazuje się, że roszczenie kredytobiorcy o zapłatę, czyli zwrot kwot jakie zapłacił bankowi w trakcie trwania umowy, może ulec przedawnieniu. Okres przedawnienia wynosi 6 lat. Jak to rozumieć? Czy jeśli ktoś spłacił kredyt np. w 2017 roku, droga do sądu jest już dla niego zamknięta?

– Kluczowy jest termin, od którego należy liczyć początek biegu przedawnienia. W tym zakresie orzecznictwo Trybunału Sprawiedliwości UE oraz sądów powszechnych jest bardzo korzystne dla konsumentów. Przyjmuje się, że termin należy liczyć dopiero od chwili, gdy kredytobiorca uzyska informację, że jego umowa zawiera wady prawne, które mogą powodować bezskutecznością jej niektórych postanowień lub nieważnością całej umowy. W praktyce będzie to zazwyczaj chwila uzyskania przez konsumenta porady prawnej. Z tego względu kredytobiorcy mogą aktualnie domagać się zwrotu rat kredytu zapłaconych bankowi nawet kilkanaście lat temu – wyjaśnia Fabian Orłowski.

**Czy banki wypłacają bez problemu pieniądze po wyroku**

Tu na szczęście, z punktu widzenia kredytobiorców, kłopotów nie ma.

– Z mojego doświadczenia wynika, że banki dobrowolnie realizują wyroki i nie ma potrzeby egzekwowania orzeczeń przez komornika. Zwykle rozliczenie z bankiem po uzyskaniu prawomocnego wyroku trwa nie więcej niż miesiąc – opowiada Fabian Orłowski.

Poszczególne banki stosują tylko różne praktyki w rozliczeniach.

– Część z nich proponuje podpisanie porozumienia o końcowym rozliczeniu obu stron, gdzie kwota jaką bank ma zapłacić kredytobiorcy pomniejszana jest o kwotę kredytu (za zgodą kredytobiorcy). Dzięki temu bank przelewa kredytobiorcy tylko różnicę i obie strony są w pełni rozliczone. Inne banki natomiast proponują przelewy w obie strony, tj. bank zwraca kwoty należne kredytobiorcy, a następnie kredytobiorca zwraca bankowi kwotę kredytu – podsumowuje adwokat.



KANCELARIA SUBIGO. POZYWAMY Z GŁOWĄ...

# Nie kłaniamy się bankom. Frankowiczu! Sprawdź swoje szanse z SubiGo



mec. Adrian Goska z Kancelarii SubiGo

Coraz więcej frankowiczów będzie pozywać banki. Ten trend szybko nie wyhamuje. Tak prognozuje mec. Adrian Goska z Kancelarii SubiGo, radca prawny, publicysta i wieloletni ekspert ds. problemów frankowych w sądownictwie. Ponadto dodaje, że walka z bankami może przynieść wymierne korzyści finansowe, ale trzeba do tego podejść z chłodną głową. Oczywiście na wsparcie polityków nie ma co liczyć. Banki, choć często próbują różnych strategii, wciąż mają ograniczone możliwości, by skutecznie zniechęcać kredytobiorców do dochodzenia swoich praw. Zespół SubiGo wygrał już tysiąc spraw frankowych, a obecnie prowadzi kolejne przeszło 2 tysiące postępowań. Może też pochwalić się blisko 100% skutecznością.

## Pozwów będzie przybywać

Liczba pozwów frankowych przeciwko bankom rośnie i istnieje wiele przesłanek, by sądzić, że ten trend będzie się wciąż utrzymywał. Kredytobiorcy są coraz bardziej świadomi swoich praw i nieuczci-

wych zapisów w umowach kredytowych. Wiedzą, że walka o własne prawa może przynieść im realne korzyści finansowe, takie jak unieważnienie umowy kredytowej i zwrot nadpłat, sięgających nawet kilkuset tysięcy złotych.

Warto zauważyć, że korzystne wyroki sądowe, zarówno na poziomie krajowym, jak i europejskim, dodatkowo motywują frankowiczów do występowania na drogę sądową. Zachętą do podejmowania działań prawnych jest też wzrost liczby wyroków unieważniających umowy kredytowe i zasądzonych na rzecz klientów banków zwrotów nadpłat kredytu.

W naszej kancelarii obecnie prowadzimy ponad 2 tys. spraw frankowych, a ok. tysiąc już wygraliśmy. Możemy też pochwalić się blisko 100% skutecznością (w sporach pomiędzy konsumentem a bankiem). Te sukcesy również pokazują, że warto walczyć o swoje prawa. Mogą one stanowić inspirację dla kolejnych kredytobiorców do podejmowania kroków prawnych.

Na liczbę pozwów frankowych będzie też wpływać sytuacja gospodarcza. Wzrost kursu franka szwajcarskiego oraz trudności ekonomiczne związane ze spłatą kredytów mogą skłonić więcej kredytobiorców do działania. Jeśli raty kredytowe wzrosną, frankowicze będą szukać sposobów na obniżenie comiesięcznych kosztów, poprzez dążenie do unieważnienia umowy, a tym samym – do całkowitego zaprzestania uiszczania rat.

Sytuacja gospodarcza w Polsce wciąż nie jest dobra. Koszty życia ciągle rosną, a to w sposób zasadniczy motywuje kredytobiorców do poszukiwania ochrony prawnej. Z wieloletniego doświadczenia Kancelarii SubiGo wynika, że obecnie trudne warunki ekonomiczne w kraju są jednym z głównych bodźców do podejmowania decyzji o wniesieniu pozwu przeciwko bankowi. Jednak, w ocenie mec. Adriana Goski, z decyzją nie warto czekać do ostatniej chwili. Natomiast działania trzeba podejmować z głową, aby już w momencie składania pozwu widzieć przyszły sukces.

„  
walka o swoje prawa  
na drodze sądowej  
jest skuteczna, co pokazują  
również sukcesy  
naszej kancelarii.

## Nie ma co liczyć na państwo

Frankowicze od wielu lat czekają na konkretne wsparcie ze strony władz. Choć w kampaniach wyborczych padały liczne i szerokie obietnice dotyczące rozwiązania problemu kredytów walutowych, to jednak w rzeczywistości rząd może niewiele zrobić poza przyspieszeniem procesów sądowych, choć i to w praktyce nie bardzo wychodzi.

Wprowadzenie systemowego rozwiązania, które zadowoliliby obie strony, jest wyjątkowo trudne do osiągnięcia. Istnieje bowiem ryzyko, że jedna z nich poczuje się poszkodowana i wystąpi z roszczeniami przeciwko państwu.

Dlatego w praktyce frankowicze muszą polegać wyłącznie na działaniach prawnych podejmowanych w szeroko pojętym własnym zakresie. Natomiast walka o swoje prawa na drodze sądowej jest skuteczna, co pokazują również sukcesy naszej kancelarii. Fakt, czasem to trochę trwa, ale z praktyki

można wykazać, że blisko 100% zainicjowanych spraw mimo wszystko kończy się sukcesem.

## Nieudolne strategie banków

Na przestrzeni ostatnich kilku lat można zauważyć, że niektóre banki podejmują coraz aktywniejsze działania zmierzające do zniechęcenia kredytobiorców do składania pozwów i zminimalizowania swoich strat, wywołanych przegranymi sporami. Przejawia się to m.in. w masowym przesyłaniu propozycji ugodowych do kredytobiorców.

Pomimo tak prezentowanej strategii banków, wielu frankowiczów i tak decyduje się na drogę sądową. Są oni świadomi tego, że w większości przypadków ugody są mniej korzystne niż unieważnienie umowy lub jej przewalutowanie. Taki trend obserwujemy w ostatnim czasie w Kancelarii SubiGo.

Inną strategią jest wzywanie kredytobiorców do zwrotu kapitału kredytu wraz z próbą dokonania potrącenia. Banki często też straszą frankowiczów pozwami o zwrot kapitału lub o odszkodowanie za korzystanie z niego. Jednak na obecnym etapie nie należy bać się takich działań. Jako wyspecjalizowana w tym temacie kancelaria, dajemy sobie dobrze z tym radę.

Trzeba też dodać, że kredytobiorca dysponuje narzędziami prawnymi, które skutecznie unicestwiają żądania banków. Potwierdzenie tego możemy odnaleźć w bardzo licznych wyrokach sądów, które oddalają powództwa banków. Wszystkie ww. strategie są doskonale znane naszym prawnikom, którzy w sposób zdecydowany i niezłoczny podejmują stosowne kroki w celu ochrony interesu frankowiczów.

## Sytuacja wymusi działanie

Jednym z kluczowych scenariuszy, który w tym roku może skłonić frankowiczów do masowego składania pozwów, jest dalsze pogarszanie się sytuacji gospodarczej. Wysoka inflacja, rosnące stopy procentowe i osłabienie złotego mogą znacznie zwiększyć koszty spłaty kredytów, a w konsekwencji zmuszą kredytobiorców do pilnego szukania ochrony prawnej.

Kolejnym scenariuszem może być zmiana w orzecznictwie sądowym lub wprowadzenie nowych przepisów prawnych, które dodatkowo ułatwią kredytobiorcom dochodzenie swoich praw. Jeśli sądy zaczną szybciej wydawać wyroki dla frankowiczów, a banki tym samym – szybciej wypłacać należne kredytobiorcom zwroty nadpłat, może to zachęcić kolejne osoby do podjęcia działań prawnych.

W Kancelarii SubiGo obserwujemy, że wielu kredytobiorców decyduje się na wniesienie pozwu w momencie, gdy ich sytuacja finansowa staje się trudna do zniesienia. Nasze doświadczenia pokazują, że walka o swoje prawa na drodze sądowej jest skuteczna i może przynieść realne korzyści finansowe. Warto zatem zasięgnąć porady prawnej u profesjonalistów i rozważyć możliwość wniesienia pozwu przeciwko bankowi, aby poprawić swoją sytuację finansową.

Jeżeli jesteś frankowiczem i jednocześnie jesteś gotów na to, aby pozwać swój bank albo przynajmniej rozważasz taki scenariusz, zapraszamy do kontaktu. Podczas rzeczowej rozmowy ocenimy Twoje szanse oraz zaproponujemy najbardziej skuteczną strategię działania.

adriangoska@kancelariiasubigo.pl  
694 040 236



## MIESZKANIA

# Parę stać na 49 metrów kwadratowych mieszkania

**Przeznaczając racjonalną część wynagrodzenia na ratę kredytu hipotecznego para w dużym mieście może kupić mieszkanie o powierzchni 49 m kw. – wynika z szacunków HREIT.**

– O kredyt jest obecnie łatwiej niż w 2022 roku, a dynamicznie rosnące wynagrodzenia to ważny element odbudowy możliwości zakupowych na rynku mieszkaniowym. Z drugiej strony wyższe ceny mieszkań i mało przystępne oprocentowanie kredytów powodują, że wciąż daleko nam do sytuacji komfortowej – mówi Bartosz Turek, Bartosz Turek, główny analityk HREIT.

## 2-3 pokoje w zasięgu pary

Spójrzmy na konkretne liczby. Bezdzienna para w dużym mieście wojewódzkim mogłaby dziś pozwolić sobie na zakup mieszkania o powierzchni 49 m kw. – wynika z szacunków HREIT. – Założenia do tej kalkulacji są optymistyczne, bo przyjęliśmy, że nasze przykładowe młode małżeństwo dysponuje solidnym dochodem w kwocie odpowiadającej dwóm średnim krajowym – dodaje analityk.

To de facto oznacza, że na ich wspólne konto wpływałyby łącznie wyraźnie ponad 11 tys. złotych miesięcznie. Gdyby na obsługę kredytu wydawać 30% dochodu netto, a więc niecałe 3,5 tys. zł miesięcznie, to przy 25-letnim długu oprocentowanym na 7,6% w skali roku, możliwe byłoby zadłużenie się na około 468 tysięcy złotych. Zakładamy ponadto, że para dysponowałaby przyzwoitym 20-proc. wkładem własnym (ponad 117 tys. złotych), co przy wcześniej przytoczonych założeniach odpowiada około 10-miesięcznym dochodom. Warto dodać, że za punkt odniesienia przyjęliśmy za NBP przeciętną cenę transakcyjną lokalu na 7 największych rynkach (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław), czyli trochę ponad 12 tys. zł za m kw.

## Nasze możliwości odbiły się od dna

49 metrów kwadratowych to powierzchnia zbliżona do tej, którą rodacy przeciętnie w dużych miastach faktycznie kupują. Nie jest to więc wynik zły. Jeszcze w trzecim kwartale 2022 roku nasza przykładowa para mogłaby kupić tylko 38 metrów kwadratowych. Był to jednak okres, w którym o kredyt mieszkaniowy było bardzo trudno. Przypomnijmy, że w tym czasie oprocentowanie nowych „hipotek” przekraczało wg danych NBP 9%. Gdyby tego było mało, to KNF zobowiązywała wtedy też banki do dodawania do faktycznego oprocentowania kredytów przynajmniej 5 pkt. proc. Dopiero w ten sposób uzyskane oprocentowanie (przeciętnie ponad 14%) służyło do obliczania zdolności kredytowej. Nie dziwne więc, że w takich warunkach mało kogo stać było na kredyt, a nawet para dysponująca dwiema średnimi krajowymi była w stanie zadłużyć się na bardzo skromne lokum.

– Warto w tym miejscu przypomnieć też, że pod koniec 2008 roku było jeszcze gorzej, bo nasza przykładowa para mogła sobie pozwolić na zakup na kredyt niecałych 29 metrów. Wtedy mieliśmy do czynienia z kryzysem zaufania w świecie finansów, co znajdowało odzwierciedlenie w marżach kredytów mieszkaniowych. Wtedy przekraczały one 3 pkt. proc. Dziś ta część oprocentowania, która stanowi zarobek banku to mniej niż 2 pkt. proc. Ponadto w 2008 roku przeciętne dochody były ponad dwukrotnie niższe niż dziś. Ale z punktu widzenia możliwości nabywczych jeszcze ważniejsze było to, że za przeciętną miesięczną pensję można było sobie kupić znacznie mniejszy fragment mieszkania niż obecnie – mówi Bartosz Turek.



**Bezdzienna para w dużym mieście wojewódzkim mogłaby dziś pozwolić sobie na zakup mieszkania o powierzchni 49 m kw.** FOT. FIZKES/SHUTTERSTOCK

## Do łatwego zakupu mieszkania droga daleka

Aktualne możliwości nabywcze pary dysponującej dwiema średnimi krajowymi są więc znacznie lepsze niż w okresach ewidentnej dekoniunktury. Nie znaczy to jednak, że mamy dziś co świętować. Okazuje się bowiem, że niemal przez dekadę – od końcówki roku 2012 do początku roku 2022 – wydając racjonalną część wynagrodzenia na ratę można było kupić mieszkanie większe niż dziś.

W szczytowym momencie, a więc pod koniec 2020 roku wydając 30% dochodów para mogłaby zaciągnąć kredyt na zakup mieszkania o powierzchni 74 m kw. Przypomnijmy jednak, że wtedy oprocentowanie kredytu mieszkaniowego było zaledwie ułamkiem dzisiejszych stawek i przeciętnie nie przekraczało nawet 3% – wynika z danych NBP.

– Co więcej, notowania kontraktów terminowych na stopy procentowe sugerowały wtedy, że tanie kredyty zostaną z nami na długo. I choć ostrzegaliśmy, że roztropnie podchodząc do domowych finansów należy przygotować się na mniej optymistyczne scenariusze, to przecież nikt nie był w stanie przewidzieć wszystkich wydarzeń, które przyniosły nam następane lata – zauważa analityk.

## Pensje w górę

Jeśli nasza najbliższa przyszłość nie szykuje nam kolejnych niemiłych niespodzianek, to wiele wskazuje na to, że możliwości nabywcze naszej przykładowej pary będą rosły. W tym kierunku powinny działać trzy główne czynniki decydujące o tym czy o własne „M” jest łatwiej czy trudniej. Po pierwsze wzrosty cen mieszkań wyraźnie hamują. To znaczy, że rosnące wciąż z dwucyfrową dynamiką wynagrodzenia powinny znowu zacząć wyprzedzać dynamikę wzrostu cen mieszkań. To jednak nie wszystko. Większość prognoz sugeruje, że już w 2025 roku czekają nas cięcia stóp procentowych. Jeśli tak faktycznie się stanie, to kredyty mieszkaniowe powinny być tańsze i łatwiej dostępne.

– Póki co dane GUS za czerwiec 2024 roku sugerują wzrost wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw o 11% (r/r). Jeśli natomiast chcielibyśmy wybiec w przyszłość, to

lipcowa projekcja przygotowana przez analityków NBP sugeruje, że w latach 2024-26 wynagrodzenia w Polsce mają rosnąć co roku z dynamiką na poziomie od 6,8% do 12,9%. – wylicza ekspert.

## Kredyt #naStart dołoży tylko kilka metrów

A jak powyżej przedstawione możliwości nabywcze zmienić może kredyt #naStart czyli tzw. kredyt 0%? – Bazując na przedstawionym w lipcu projekcie ustawy możemy szacować, że możliwości nabywcze małżeństwa, dysponującego dwiema średnimi krajowymi, wzrosłyby w niewielkim stopniu – o co najwyżej kilka metrów kwadratowych (3-7). Zakładamy oczywiście przy tym, że chcielibyśmy utrzymać stan, w którym na ratę kredytu młode małżeństwo wydawałoby 30% wynagrodzenia.

Różnica w metrażu jest niewielka, bo chcąc zaciągnąć preferencyjny kredyt należy skorzystać z kredytu z ratą malejącą, a nie popularną ratą równą. Do tego dochód naszej przykładowej pary przekroczyłby ustawowe limity, co skutkowałoby obciążeniem dopłaty. Przypomnijmy, że według projektu ustawy dla pary limit dochodowy na 2025 rok został ustalony na poziomie 11 tys. zł netto. – mówią w HREIT.

Z punktu widzenia możliwości nabywczych różnica nie byłaby więc diametralna, ale też nie jest celem rządowego programu, aby osoba kupująca pierwsze mieszkanie, mogła dzięki budżetowym dopłatom, kupić znacznie większe lokum. Mechanizm projektowanego programu mieszkaniowego jest taki, aby przede wszystkim pozwolić na zakup nieruchomości osobom, które w normalnych warunkach byłyby „niebankowalne”. Szacunki HREIT sugerują bowiem, że racjonalnie wykorzystując kredyt #naStart można będzie liczyć na znacznie niższą ratę kredytu mieszkaniowego. Dzięki temu osoby o niższych dochodach będą mogły zrealizować marzenia o pierwszych własnych „czterech kątach”.

– Najłatwiej pokazać to na przykładzie. Dziś para dysponująca dwiema średnimi krajowymi i 20-proc. wkładem własnym mogłaby w dużym mieście wojewódzkim pozwolić sobie na zakup na kredyt mieszkania o powierzchni 49 metrów. Gdyby kredyt #naStart był dostępny dziś, to taki sam zakup moglibyśmy planować dysponując dochodem nawet o ponad 1/4 niższym. – podsumowuje analityk.



## FRANKOWICZE

# Co można zyskać, decydując się na pozwanie banku?

Frankowicze coraz częściej decydują się walczyć o swoje prawa i w konsekwencji wygrywają nawet milion złotych, a co ważniejsze mogą odetchnąć z ulgą że sprawa kredytu który obarczał latami domowy budżet została definitywnie zamknięta.

**K**redyty frankowe tzw. indeksowane czy denominowane, jak również te umowy kredytowe które zostały już spłacone, nadal można korzystnie zaskarżyć. Natomiast aby wygrać w postępowaniu sądowym z Bankiem, w pierwszej kolejności trzeba wiedzieć o co tak naprawdę można zawalczyć i jakie żądania mogą znajdować się w pozwie frankowym.

Podstawowym żądaniem w omawianej kategorii spraw jest tzw. stwierdzenie nieważności umowy. Wedle prawa stwierdzenie przez Sąd nieważności umowy oznacza, że tę należy traktować jako nieistniejącą od samego początku, z mocą od chwili jej podpisania. Oczywiście nie zmienia to faktu, że przez określony czas umowa była wykonywana przez obie strony. Bank udzielił kredytobiorcy kredytu, zaś kredytobiorca spłacał na rzecz Banku zgodnie z umową raty kapitałowo-odsetkowe.

Skoro zatem obie strony umowy świadczyły sobie wzajemnie określone świadczenia wynikające z wadliwej umowy kredytowej, którą Sąd uznał kolejno za nieważną – świadczenia te należy uznać za nienależne (z obu stron). Precyzując to Bank bez podstawy prawnej przelał kredytobiorcy kwotę kredytu, a kredytobiorca również bez podstawy prawnej dokonywał spłat poszczególnych rat. Taką sytuację prawnicy określają pojęciem bezpodstawnego wzbogacenia.

Stwierdzenie nieważności umowy powoduje, iż świadczenie spełnione w wykonaniu nieważnego zobowiązania jest co do zasady świadczeniem nienależnym, które podlega zwrotowi. W wypadku stwierdzenia nieważności umowy kredytu dokonywane przez kredytobiorcę płatności na poczet spłaty wykorzystanego kredytu są zatem świadczeniami nienależnymi, które to świadczenia winny zostać zwrócone.

Wobec nieważności umowy kredytowej kredytobiorcy jako konsumentowi, przysługuje roszczenie o zwrot świadczeń spełnionych w wykonaniu tej umowy – mówiąc wprost roszczenie o zapłatę tych kwot które kredytobiorca latami wpłacał na rzecz Banku wykonując wadliwą umowę kredytu frankowego, natomiast Bank może domagać się (najczęściej w odrębnym postępowaniu) zwrotu kwoty wypłaconego i udostępnionego kredytobiorcy kredytu.

Główny kierunek orzecznictwa sądów polskich stanowi, że jeżeli w wykonaniu umowy kredytu, która nie wiąże z powodu niedozwolonego charakteru jej postanowień, bank wypłacił kredytobiorcy całość lub część kwoty kredytu, a kredytobiorca dokonywał spłat kredytu, to w takiej sytuacji powstają samodzielne roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia na rzecz każdej ze stron.

Z mojej praktyki wynika, że część kredytobiorców w sytuacji braku tzw. nadpłaty kwoty udzielonego kredytu, wyraża obawy co do tego czy postępowanie przed Sądem i unieważnienie umowy kredytu frankowego jest dla nich korzystne, bo co jeśli

trzeba będzie oddać część środków na rzecz Banku, natomiast w mojej ocenie odpowiedź może być tylko jedna a mianowicie.

**—**

*Właściwie nie ma znaczenia to, kto wskutek orzeczenia przez Sąd nieważności kredytu musi zwrócić drugiej stronie różnicę nienależnych świadczeń, bowiem wygranym zawsze pozostaje kredytobiorca, gdyż uwalnia się od konieczności spłacania wadliwego kredytu – uwalnia się od niepewności co do wysokości spłat salda kredytowego w przyszłości, zyskuje pewność swojej sytuacji prawnej, a najczęściej znaczne zwroty pieniędzy wpłaconych na rzecz Banku*

**—**

Sama kwestia dochodzenia przez Bank zwrotu kwoty wypłaconej kredytobiorcy przy uruchomieniu kredytu jest również dyskusyjna, należy pamiętać że Bank obowiązany jest przestrzegać innych (krótszych) niż w przypadku kredytobiorcy będącego konsumentem terminów przedawnienia cyt. „Jeżeli umowa kredytu nie wiąże z powodu niedozwolonego charakteru jej postanowień, bieg przedawnienia roszczenia banku o zwrot kwot wypłaconych z tytułu kredytu rozpoczyna się co do zasady od dnia następującego po dniu, w którym kredytobiorca zakwestionował względem banku związane postanowieniami umowy.” III CZP 25/22 - Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Kolejnym wariantem, w dalszym ciągu warty rozważenia jest tzw. odfrankowanie kredytu. Odfrankowanie kredytu polega na usunięciu z treści umowy klauzuli indeksacyjnej /denominacyjnej i w rezultacie zmniejszeniu salda zobowiązania. Po odfrankowaniu spłata kredytu jest kontynuowana w polskiej walucie.

W scenariuszu odfrankowania, jeżeli kredytobiorca wybrał kredyt indeksowany/denominowany do franka (oprocentowany według stawki LIBOR), to umowa po usunięciu z jej treści klauzul przeliczeniowych abuzywnych może nadal obowiązywać jako umowa z kredytem złotowym przy preferencyjnej dla kredytobiorcy stawce oprocentowania według pierwotnie ujętej w umowie stawki LIBOR. Wówczas konsument może wystąpić do Sądu z powództwem o zapłatę a dokładniej o zwrot nienależnie pobranego świadczenia w wysokości różnicy między kursem franka przy wypłacie kredytu i spłacie poszczególnych rat liczoną według narzuconej kredytobiorcy wewnętrznej taryfy banku.

W mojej opinii o czym wspominałem wcześniej, warto jednak zaznaczyć, że niemal w każdym przypadku lepszym rozwiązaniem dla kredytobiorcy jest unieważnienie umowy kredytu. W takiej sytuacji

frankowicz tak naprawdę uwalnia się całkowicie od kredytu i w dodatku może liczyć na zwrot całkiem sporej sumy pieniędzy. W przypadku odfrankowania umowa co istotne trwa dalej, ale na preferencyjnych dla kredytobiorcy warunkach.

Kolejnym wariantem zakończenia sporu z Bankiem jest możliwość zawarcia ugody. W tym jednak wariantcie, wskazana jest wysoka ostrożność bowiem, chociaż ugody frankowe mogą wydawać się początkowo atrakcyjne, to w zdecydowanej większości przypadków korzyści płynące z sądowego uznania umowy kredytu hipotecznego za nieważną są zdecydowanie większe. Natomiast dla osób, które już znacznie spłaciły udostępniony początkowo przez Bank kapitał kredytu, poprzez duże nadpłaty, ugody z bankami w mojej ocenie rzadko kiedy oferują choćby zbliżone korzyści dla kredytobiorcy co w przypadku wygranej sprawy frankowej przed Sądem (różnice często wynoszą setki tysięcy złotych).

Retoryka przedstawicieli Banów opiera się na tym, że skutki ugody frankowej rzekomo są dla kredytobiorców jak najbardziej korzystne oraz że stanowi to sposób na szybkie zakończenie sporu – trudno mi podzielić to stanowisko stając w procesach sądowych po stronie kredytobiorców latami zaciskających pasa aby spłacać raty kredytów frankowych.

Podpisanie z bankiem ugody frankowej polega z reguły na podtrzymaniu umowy w mocy przy jednoczesnej zmianie waluty z franków na złotówki. Oznacza to, że kredytobiorca w dalszym ciągu będzie kredyt spłacał, ale bez obciążenia ryzykiem kursowym. Trzeba oddać, że Banki czasem zgadzają się na częściowe anulowanie długu.

Problem w tym, że wskaźnik pierwotnie użyty w umowie kredytu frankowego LIBOR zostaje najczęściej mocą ugody, zastąpiony stawką WIBOR, która reaguje na podwyżki stóp procentowych. Zależność przedstawia się następująco im wyższa stopa procentowa, tym wyższe oprocentowanie kredytów (o zmiennej stopie oprocentowania) według stawki WIBOR. Z kolei wysokość oprocentowania wpływa na wysokość raty kredytu, i tym sposobem kredytobiorca w dalszym ciągu może zostać pozbawiony pewności jaka będzie finalnie wysokość kolejnych rat.



**ADWOKAT KAROL SOBKOVIK**  
Kancelaria Adwokacka  
we Wrocławiu  
[www.adwokat-sobkowiak.pl](http://www.adwokat-sobkowiak.pl)  
tel. 515 585 052



MATERIAŁ POWSTAŁ WE WSPÓŁPRACY Z KANCELARIĄ KOCHAŃSKI &amp; PARTNERS

# Kredyty frankowe, czyli sądowe TSUEnami kosztem sektora bankowego?

Mija pół roku od oficjalnego ograniczenia pracy sądów z uwagi na pandemię Covid-19 (co w praktyce oznaczało odwołanie większości rozpraw i zawieszenie biegu terminów procesowych) oraz dwa miesiące po wznowieniu pracy sądów na podstawie Tarczy antykrzysowej 3.0. Powrót do rozpraw w trybie jawnym spotkał się z dużym zadowoleniem prawników zaangażowanych w prowadzenie sporów sądowych, także z udziałem podmiotów z sektora bankowego.

Jest to bardzo dobry moment na podsumowanie i zebranie doświadczeń dotyczących tematyki kredytów walutowych. Warto przeanalizować ich związek z pandemią, a także z wyrokiem Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2019 roku (V CSK 382/18), w którym Sąd Najwyższy uznał, że należy unieważnić umowę zawierającą abuzywną klauzulę indeksacyjną. Dodatkowym aspektem jest wyrok TSUE z 2019 r. dotyczący skargi państwa Dziubaków.

W rozmowie na ten temat uczestniczą prawnicy zaangażowani w prowadzenie sporów z udziałem sektora bankowego z firmy prawniczej Kochański

& Partners: Mateusz Ostrowski, Adwokat, Partner, Szef Praktyki Postępowań Sądowych, Weronika Magdziak, Adwokat, Starszy Prawnik, Andrzej Pałys, Adwokat, Starszy Prawnik.

**Przed wyrokiem TSUE z 2019 r., dotyczącym skargi państwa Dziubaków, tylko 2 proc. frankowiczów wytaczało sprawy przeciw bankom. W krótkim czasie to bardzo się zmieniło, gdyby nie koronawirus i ograniczenia w funkcjonowaniu sądów, takich spraw byłoby więcej. O ile więcej?**

**Andrzej Pałys:** - Trzeba przyznać, że po „odmrożeniu” sądów daje się odczuć lawinowy wzrost liczby spraw, czyli istne TSUEnami. Sytuacji nie poprawiają też sami sędziowie, którzy udzielają 14-dniowych terminów na odpowiedź na pozew, co przy liczbie spraw oraz pracy rotacyjnej kancelarii, banków i personelu pomocniczego jest mało realne do wykonania. Ciężko w tej sytuacji znaleźć optymalny sposób rozwiązania. Kumulacja spraw przez pierwsze dwa miesiące była potężna, bo nagle sądy uwolniły tamę pozwów, gromadzonych przez trzy miesiące. Obecnie fala pozwów nadal jest duża, ale wyraźnie słabnie.

**Weronika Magdziak:** - Faktem jest, że po 3 października 2019 roku liczba pozwów lawinowo wzrosła, co w dużej części spowodowane jest szumem medialnym wywołanym przez pełnomocników frankowiczów. Znaczny przyrost powództw frankowych nastąpił również po okresie lockdownu, na co wpływ miało z pewnością wyraźne umocnienie kursu franka szwajcarskiego z powodu koronawirusa, jak również nadrabianie zaległości przez prawników. Z uwagi na mniejszą liczbę rozpraw pełnomocnicy mieli bowiem więcej czasu na przygotowywanie pozwów frankowych.

W związku z kolejno wprowadzanymi ustawami, zwanymi tarczami antykrzysowymi, niektóre sądy chcą rozstrzygać w trybie niejawnym, ale pełnomocnicy stron najczęściej na to się nie godzą, bo chcą jednak uczestniczyć w procesie. To powoduje, że na rozprawę trzeba czekać nawet rok. Pandemia dodatkowo pogłębiła zapaść sądownictwa.

**Na koniec minionego roku liczba rachunków kredytowych w CHF przekraczała 451 tys. (liczba kredytobiorców to ponad 786 tys. osób). Czy realne jest, że sądy zalane pozwami, których liczba zbliży się do 400 tys.? Czy nie jest tak, że w różnej sytuacji są frankowicze, którzy mają kredyty denominowane, a w innej ci, z kredytami indeksowanymi, dlatego tych spraw będzie circa o połowę mniej?**

**AP:** - To też nie jest tak jednoznaczne. Raczej ich sytuacja jest bardzo podobna, bo bardzo wiele zależy przede wszystkim od konkretnych zapisów w umowach, a te są bardzo różne. Ostatnio sądy dość odważnie unieważniają także umowy denominowane. Może się okazać w skrajnym scenariuszu, że liczba pozwów będzie większa niż liczba aktywnych kredytów, a to dlatego, że z pozwami mogą wystąpić także ci frankowicze, którzy spłacili już kredyt hipoteczny.

**Z danych BIK wynika, że w ostatnich trzech latach corocznie zamykano spłatę ok. 20 tys. kredytów.**

**AP:** - W porównaniu do lat poprzednich wielkość wpływu spraw do sądów jest znacznie wyższa. Weźmy pod uwagę, że spory frankowiczów nie są zamykane podczas jednej rozprawy, a jeżeli dochodzi do wydania orzeczenia przez sąd, to strony odwołują się od wyroków. W efekcie liczny wpływ



Weronika Magdziak, Adwokat, Starszy Prawnik



może negatywnie odbić się na długości postępowania w poszczególnych sprawach.

**WM:** Jest też pierwszy pozew zbiorowy grupy ok. 400 frankowiczów przeciw Skarbowi Państwa. Temat jest zupełnie nowy - wiemy jedynie, że konsumenci będą chcieli wykazać, że za ich szkodę w związku z zawarciem przez nich kredytów walutowych odpowiedzialność ponosi również Skarb Państwa. Nie znamy treści pozwu, dlatego nie chcemy komentować tej sprawy.

**Rozwiązaniem skali problemu może okazać się wprowadzenie obowiązku przeprowadzenia negocjacji, aby doprowadzić do ugody, zanim sprawa trafi do sądu?**

**WM:** Tendencja mocno się odwróciła, bo o ile wcześniej kredytobiorcy częściej byli skorzy zawierać ugody, o tyle obecnie są mniej chętni. Zmiana zasłała po wyroku TSUE, który dotyczył rodziny państwa Dziubaków.

**AP:** Teraz, gdy kredytobiorcy widzą, że orzecznictwo staje się dla nich bardziej korzystne, nie są skorzy do zawierania kompromisów na drodze negocjacji. Bo coż byłoby kompromisem? Uznanie całości ich roszczenia przez banki? Po stronie banków trudno jest wypracować jakąś ogólną ugody, odpowiadającą kredytobiorcom.

Należy pamiętać, że sytuacja banków też jest różna. Są banki w lepszej i gorszej sytuacji, a w zapisach umów są różne klauzule. Te banki, dla których frankowicze nie są problemem o znaczącej skali, wcale nie oczekują na ustawowe rozwiązanie problemu, które narzuci całemu sektorowi finansowemu jakąś formę wspólnej odpowiedzialności finansowej wobec frankowiczów. Na pewno nie możemy mówić o jednolitej sytuacji i jednej drodze rozwiązywania sporów. Różne jest podejście banków do zawierania ugód. Są banki bardziej bądź mniej elastyczne, ponieważ ich sytuacja jest inna.

**Czy banki nie będą coraz bardziej skłonne do kompromisu? Związek Banków Polskich ocenia, że straty banków z powodu konfliktu z frankowiczami mogą wynieść 60 mld zł, czyli dochody podatkowe budżetu państwa będą znacząco niższe.**

**AP:** Nie oceniałbym, że kondycja sektora jest zła. Obie strony budują swoją argumentację. Na pewno działania PR-owe frankowiczów są świetne, co nie pozostaje bez wpływu na rzeczywistość. Jest coraz więcej kancelarii prawnych, które zachęcają frankowiczów do skorzystania z ich usług - one też prowadzą swoje działania promocyjne. Tu dla wyjaśnienia - my nie prowadziliśmy spraw frankowiczów, natomiast znamy argumentację obu stron, bo reprezentowaliśmy banki.

Nie wszystko jednak jest tak oczywiste, jak usiłują przekonywać przedstawiciele frankowiczów. TSUE nie wskazał, jak sądy mają orzekać w tych sprawach. Wyrok Trybunału w sprawie państwa Dziubaków stanowi jedynie wskazówkę dla sądów krajowych i nie jest tak jednoznaczny, jak mogło się to wydawać. Sądy rozpoznające spory kredytobiorców z bankami kierują kolejne pytania prejudycjalne do TSUE. Sąd Okręgowy w Warszawie skierował również pytanie prawne do Sądu Najwyższego dotyczące wzajemnych rozliczeń między stronami w przypadku uznania umowy kredytu za nieważną.

Sądy powszechne nadal mają wątpliwości, jak rozstrzygnąć spory frankowiczów z bankami. Należy zauważyć, że również Sąd Najwyższy do tej pory nie wypracował jednolitego stanowiska. Najpierw konsekwentnie stał na stanowisku, że klauzule abuzywne należy uzupełnić normami odwołującymi się do kursu średniego NBP. Potem Sąd Najwyższy zmienił zdanie i dopuścił odfrankowanie umowy kredytu, a w orzeczeniu grudniowym wywołał chaos orzeczniczy wskazując, że takie umowy trzeba jednak unieważnić.

**AP:** W mediach dominuje argumentacja jednej strony sporów. To także dlatego, że banki nie są skłonne, aby ujawniać swoje stanowisko, zwłaszcza, że nie jest ono jednolite i takie nie będzie.

**Jaki jest więc aktualny stan prawny wynikający także z orzecznictwa TSUE?**

**AP:** Trudno mówić o naruszeniu interesów konsumenta, jeżeli w umowie bank odnosi się do średniego kursu NBP. Wtedy dyskusyjna pozostaje wysokość marży. W innej sytuacji są więc banki, które w umowach nie zawarły klauzuli o odniesieniu do kursu średniego.

**WM:** W tych sporach nie ma prostego rozwiązania. Konieczna jest indywidualizacja sytuacji każdego kredytobiorcy. Mamy bowiem do czynienia z różnymi umowami.

**Spróbujmy może ustalić, co wynika z poszczególnych kilku najważniejszych orzeczeń, zaczynając od TSUE vs. państwo Dziubakowie?**

**AP:** Z wyroku TSUE wbrew rozpowszechnianym przekazom nie wynika, że do umów nie można wprowadzać zapisów o kursie średnim NBP. Wynika natomiast to, że nie można stosować przepisów o charakterze ogólnym.

W uzasadnieniu tego wyroku jest też fragment, że sąd może zastosować przepisy dyspozytywne albo przepis, który ma zastosowanie, gdyby nieważność umowy była niekorzystna dla kredytobiorcy.

Istotną zachętą dla osób decydujących się na spór sądowy z bankiem, który udzielił kredytu walutowego, był wspomniany w tej rozmowie głośny wyrok Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej

z 3 października 2019 roku w sprawie państwa Dziubaków. Od tego momentu w mediach funkcjonuje prosty przekaz, że frankowicze wygrywają i możemy już mówić o znacząco zwiększonej liczbie pozwów przeciwko bankom, które udzielały kredytów walutowych.

Duży udział w wyřczeniu ustawodawcy ma też Sąd Najwyższy. W wyroku z 11 grudnia 2019 roku (V CSK 382/18) SN zmienił front i stanął na stanowisku, że umowę, która zawiera abuzywne klauzule indeksacyjne należy unieważnić. Do tej pory Sąd Najwyższy stał na stanowisku, że z umów abuzywne klauzule indeksacyjne można usuwać, pozostawiając same umowy w mocy (było to tzw. odfrankowanie). Kredyt staje się złotowy, oprocentowany LIBOR-em, a zmian kursu franka w trakcie umowy nie bierze się pod uwagę.

Dla drugiej strony okres ograniczonej pracy sądów mógł być czasem po pierwsze wyczekiwania nie na to „czy”, ale „jak szeroka” fala spraw frankowych zostanie skierowana przeciwko sektorowi bankowemu. Po drugie był - i jest - to czas pogłębionej analizy sytuacji procesowej, ekonomicznej, operacyjnej w związku z nienaturalnym, nierynkowym zachwianiem ekwiwalentności stanowisk stron umowy walutowej. Na to nakładają się dodatkowe aspekty: jak brak ustawowego uregulowania problemów z kredytami walutowymi; linia orzecznicza nakreślona przez TSUE (wyrok w sprawie państwa Dziubaków) i Sąd Najwyższy (unieważnienie umowy, gdy zawiera abuzywne klauzule indeksacyjne) „ułatwiająca” pracę sądów powszechnych; zwiększenie ryzyka banków z uwagi na wygaśnięcie hipotek w przypadku unieważnienia umowy; pozostawienie na niezmiennym poziomie wag ryzyka dla hipotek walutowych.

**kochański & partners** Business Law Firm

**Kochański & Partners**

METROPOLITAN

Plac Piłsudskiego 1

00-078 Warszawa

T: +48 22 326 9600

F: +48 22 326 9601

biuro@kochanski.pl

EQUAL BUSINESS PARK

ul. Wielicka 28B, Budynek C

30-552 Kraków

T: +48 22 326 3400

biuro@kochanski.pl



Andrzej Pałys, Adwokat, Starszy Prawnik



## KREDYTY HIPOTECZNE

# Zdolność kredytowa najwyższa od 3 lat

**- Ponad 714 tysięcy złotych  
- przeciętnie tyle może  
na zakup mieszkania  
pożyczyć trzyosobowa rodzina  
z dochodem na poziomie  
dwóch średnich krajowych**  
- wynika z danych zebranych  
przez HREIT.

To najwyższy wynik od lipca 2021 roku. Wtedy za łatwym dostępem do kredytów stało najniższe oprocentowanie w historii, dziś motorem wzrostu zdolności kredytowej są rosnące wynagrodzenia. 40% - mniej więcej o tyle wzrosła w Polsce przeciętna pensja na przestrzeni ostatnich 3 lat - wynika z danych GUS na temat wynagrodzeń w przedsiębiorstwach. Mówimy tu oczywiście o zmianach w ujęciu nominalnym, a więc bez uwzględniania inflacji. Gdybyśmy jednak uwzględnili to jak bardzo zmieniły się w ostatnich latach ceny dóbr i usług, to i tak siła nabywcza pensji przeciętnego pracownika z sektora przedsiębiorstw wzrosła przez ostatnie 3 lata o około 5-6%.

**Tak wysokiej zdolności kredytowej  
nie było od lat**

- To dynamiczny wzrost nominalnych wynagrodzeń jest w ostatnim czasie głównym motorem rosnącej zdolności kredytowej. Efekt? Trzyosobowa rodzina z dochodem

na poziomie dwóch średnich krajowych może na zakup mieszkania pożyczyć ponad 714 tys. zł - wynika z danych zebranych przez HREIT.

Jest to najwyższy wynik od 3 lat. Jest to o tyle ciekawe, że w lipcu 2021 roku wciąż cieszyliśmy się najniższymi stopami procentowymi w historii. Efektem tego było oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych na poziomie zaledwie 2,8% - wynika z danych banku centralnego. Dziś oprocentowanie jest prawie trzykrotnie wyższe. Według najnowszych danych NBP w maju br. nowe kredyty mieszkaniowe były udzielane z przeciętnym oprocentowaniem na poziomie 7,8%. Gdyby nie fakt, że w międzyczasie wynagrodzenia w Polsce gwałtownie wzrosły, to banki nie byłyby skore udzielać kredytów na tak wysokie kwoty jak w naszym badaniu deklarują.

**Zdolność kredytowa wzrosła  
w większości banków**

W porównaniu do wyników sprzed miesiąca, w większości banków odnotowaliśmy wzrost deklarowanej zdolności kredytowej. Wspomniana wcześniej kwota, na którą może liczyć trzyosobowa rodzina dysponująca dwiema średnimi krajowymi (ponad 714 tys. złotych) to mediana.

To znaczy, że połowa instytucji deklaruje możliwość pożyczania na zakup mieszkania większej kwoty, a połowa mniejszej. W efekcie część instytucji, oszacowała zdolność kredytową przykładowej rodziny nawet na ponad 720, 740 czy prawie 790 tysięcy złotych. Po taki dług należałoby udać się do PKO, Aliora czy Velobanku. Przy tym warto też zwrócić uwagę na in-

stytucje oferujące naszej rodzinie mniejszą zdolność kredytową, bo na przykład w zamian za stawianie wyższych wymagań mogą być skłonne zaproponować tańszy kredyt, szybki proces udzielania kredytu lub preferencje dla konkretnych grup zawodowych czy budownictwa energooszczędnego.

**Niższe stopy procentowe dopiero  
w 2025 roku?**

Dostępne dziś prognozy sugerują, że choć wynagrodzenia w Polsce mają dalej rosnać, to dynamika tych pozytywnych dla naszych portfeli zmian, będzie stopniowo spadała. Z drugiej strony na dalszy wzrost zdolności kredytowej wcześniej czy później pozytywnie powinny zacząć wpływać cięcia stóp procentowych. Niedawno takie ruchy powszechnie oczekiwane były jeszcze w bieżącym roku, ale dziś scenariusz taki wydaje się bez porównania mniej prawdopodobny. Aktualne prognozy sugerują cięcia stóp procentowych raczej dopiero w 2025 roku.

Jest to o tyle ważne, że niższe stopy procentowe powinny oznaczać tańsze kredyty, a im niższa rata, tym bank przy danym wynagrodzeniu jest skłonny pożyczyć więcej. Póki jednak RPP nie obniży stóp, to patrząc w przyszłość mówimy jedynie o przewidywaniach rynkowych. Te mogą się sprawdzić, ale nie muszą. Przecież jeszcze kilka miesięcy temu rynek dyskutował możliwość nawet kilku cięć stóp procentowych w 2024 roku. Dziś takie oczekiwania przesunęły się na 2025 rok. To dobry dowód na to, że przewidywania te potrafią się szybko zmieniać pod wpływem bieżących danych, wydarzeń geopolitycznych czy po prostu ewolucji nastrojów rynkowych.

OGŁOSZENIE

34328942

**Sprzedaj  
splacony  
kredyt  
we frankach**

**PRELIUM.PL**

Odbierz należną kwotę w kilka dni

- bez sądu
- bez ryzyka
- bez czekania



**795 055 090**



KANCELARIA ADWOKACKA CZABAŃSKI WOLNA-SROKA

# Ponad 1500 korzystnych wyroków od 2016 r.

Kancelaria Adwokacka Czabański Wolna-Sroka od 2016 r. specjalizuje się w pozywaniu banków w interesie kredytobiorców „frankowych”. Od tego czasu uzyskała już ponad 1500 korzystnych wyroków i cieszy się znakomitą opinią wśród klientów dzięki swojemu zaangażowaniu i fachowej wiedzy.

**N**a rynku można obecnie obserwować wysyp reklam wielu podmiotów, które proponują swoją pomoc kredytobiorcom. Jednak tylko nieliczni prawnicy zajmują się tym obszarem od początku. To dzięki doświadczeniu zdobywanemu od 2016 r., kiedy adwokat dr Jacek Czabański zaczął pozywać banki w imieniu kredytobiorców, obecnie zespół Kancelarii Adwokackiej Czabański Wolna-Sroka dysponuje odpowiednią wiedzą i kompetencjami, aby bezpiecznie poprowadzić każdą sprawę.

## Dlaczego warto starać się o nieważność umowy kredytu

Jeżeli sąd uzna, że umowa kredytu jest nieważna ze względu na zawarte w niej postanowienia nieuczciwe, to strony muszą sobie wzajemnie zwrócić to co świadczyły, nie ma natomiast zadłużenia wobec banku z tytułu umowy, a zabezpieczenie hipoteczne upada.

Kredytobiorcy mogą żądać od banku zwrotu tego co oni zapłacili, a bank może żądać zwrotu wypłaconej kwoty nominalnej kredytu, ale bez żadnych dodatkowych odsetek czy wynagrodzenia. Aktualnie większość kredytobiorców już zapłaciła bankowi więcej w ratach spłaty niż otrzymała kwoty kredytu – a więc saldo rozliczeń jest na ich korzyść. Często jednak kredytobiorcy nawet nie zdają sobie sprawy z tego, jak dużo już zapłacili bankowi w wykonaniu umowy kredytu.

„Oczywiście wysokość spłat można ustalić na podstawie potwierdzeń przelewów czy zaświadczeń z banków, ale przygotowaliśmy też specjalny kalkulator, który pozwala oszacować wysokość roszczeń na podstawie podstawowych parametrów kredytu. Kalkulator jest dostępny bezpłatnie na naszej stronie internetowej [www.kancelariaczabanski.pl](http://www.kancelariaczabanski.pl)” – mówi adwokat Jacek Czabański.

Dzięki temu narzędziu kredytobiorca może łatwo się zorientować, jakie korzyści może odnieść z zakwestionowania swojej umowy kredytu i ustaleniu przez sąd jej nieważności.

## Jak obecnie wygląda orzecznictwo sądowe?

Przez ostatnie lata niemal wszystkie sporne kwestie zostały przesądzone w orzecznictwie, w dużej mierze dzięki orzecznictwu Trybunału Sprawiedliwości UE oraz Sądu Najwyższego. Obecnie nie ulega wątpliwości, że jeżeli umowa kredytu została zawarta na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą, a zawiera nieuczciwe postanowienia umowne odnoszące się do powiązania z walutą obcą, to musi być uznana za nieważną.

„W tej sytuacji banki powinny z własnej inicjatywy proponować kredytobiorcom dobrowolne rozliczenie takiej nieważnej umowy kredytu zaraz po złożeniu reklamacji, ale ponieważ oczywiście im się to nie opłaca, to konieczne jest wytoczenie sprawy w sądzie” – mówi adwokat Jacek Czabański.

Dzięki wieloletniemu doświadczeniu prawnicy Kancelarii doskonale znają argumenty przeciwnika i potrafią znaleźć najlepsze rozwiązanie nawet naj-



Adwokat dr Jacek Czabański, adwokat Anna Wolna-Sroka

trudniejszej sytuacji prawnej i faktycznej. *To dalej są specjalistyczne sprawy wymagające odpowiedniego doświadczenia* – ostrzega Jacek Czabański. Rosnąca popularność zagadnienia spowodowała niestety wysyp różnego rodzaju pośredników, niebędących adwokatami czy radcami prawnymi, którzy skupiają się na reklamie, a nie na kompetencjach w prowadzeniu sprawy. Jak więc radzi adwokat Jacek Czabański, przy wyborze swojego pełnomocnika, ważne jest, aby się dowiedzieć kto wchodzi w skład zespołu danej Kancelarii, czy ma ona odpowiednio doświadczenie oraz od jak dawna zajmuje się tymi sprawami.

## Uгода z bankiem

Skłonność banków do proponowania ugody to pochodna ich przegranych w sądach, mówi adwokat Anna Wolna-Sroka. „*Nie było żadnych propozycji ugodowych, kiedy banki sądziły, że będą wygrać w sądzie. Teraz banki zaczęły składać takie propozycje, ale ciągle są one o wiele mniej korzystne niż to, co można osiągnąć w sądzie*”. Banki w swoich propozycjach podkreślają obniżenie rzekomego salda zadłużenia, ale nie pokazują, ile kredytobiorcy już im zapłacili w wykonaniu umowy. Tymczasem to właśnie ta informacja pozwala ocenić, jakie są rzeczywiste koszty ugody w porównaniu do wygranej w sądzie. „*Nasze doświadczenie pokazuje, że dopiero po przegranej w I instancji niektóre banki zaczynają proponować sensowne ugody. Wcześniejsze propozycje są zupełnie nieopłacalne* – stwierdza adwokat Anna Wolna-Sroka – *a różnice w stosunku do tego co można uzyskać w sądzie sięgają nawet kilkuset tysięcy złotych*”. Dlatego przed zgodą na propozycję ugodową banku, koniecznie należy skonsultować się z adwokatem lub radcą prawnym.

## Jak zacząć proces?

W przypadku naszej Kancelarii procedura jest prosta. Wystarczy nam najpierw przesłać skan umowy kredytu w celu bezpłatnej wstępnej analizy. Później przedstawiamy ofertę na prowadzenie sprawy – w wariantach wynagrodzenia ryczałtowego lub niższego wynagrodzenia, ale z premią za sukces. Porównując oferty prowadzenia spraw z różnych Kancelarii warto zwrócić uwagę na to, jaki będzie ostateczny koszt prowadzenia sprawy, w tym zwłaszcza czy zasądzony przez sąd na rzecz wygranego zwrot kosztów zastępstwa procesowego przypadnie kredytobiorcy czy reprezentującej go kancelarii, a jest to kwota wynosząca na ogół

ok. 20 tys. zł. W naszej Kancelarii ta kwota przypada Klientowi, co znacznie zmniejsza ogólny koszt prowadzenia sprawy.

## Ile potrwa sprawa?

Długość postępowania sądowego zależy od wielu czynników, w tym zwłaszcza od obciążenia sądu, do którego zostanie skierowana sprawa (zgodnie z przepisami musi to być sąd właściwy dla miejsca zamieszkania kredytobiorcy). Przeciętnie można wskazać, że postępowanie w I instancji trwa około 3 lat, a w II instancji postępowanie trwa ok. 2 lat. Coraz częściej jednak banki nie składają apelacji od wyroku sądu I instancji, a w toku postępowania proponują coraz korzystniejsze ugody.

Ponadto należy pamiętać, że czas oczekiwania na rozstrzygnięcie sądu jest rekompensowany ustawowymi odsetkami za opóźnienie, do których konsument ma prawo od momentu wezwania banku do zwrotu nienależnie zapłaconych środków. Przy wysokich kwotach roszczenia, również i naliczane odsetki urastają do wysokich sum.

## Banki pod lupą

Spory frankowe to nie jedyna dziedzina specjalizacji Kancelarii. „*Pomagamy konsumentom we wszystkich sprawach, w których zostali dotknięci przez nieuczciwe działania banków*” – mówi adwokat Anna Wolna-Sroka

Rosną zastrzeżenia wobec kredytów złotych a coraz więcej konsumentów zdaje sobie sprawę z braku rzetelnej informacji na temat ryzyka zmiany stopy procentowej, gdy bank oferował im kredyt przy historycznie najniższym oprocentowaniu w latach 2020–2021. Wzrost stopy procentowej doprowadził obecnie do podwojenia czy nawet potrojenia płaconej miesięcznej raty kredytu.

W umowach kredytu konsumenckiego banki często podawały nieprawdziwe informacje, a to z kolei na żądanie konsumenta może doprowadzić do sankcji tzw. kredytu darmowego, a więc kredytu spłaconego bez odsetek.

Wreszcie coraz większa liczba osób pada ofiarą oszustwa wyłudzenia danych osobowych i w ślad za tym tzw. nieautoryzowanych transakcji płatniczych, czy wyłudzenia kredytu na dane uzyskane podstępem od konsumentów.

„*W tych wszystkich dziedzinach jesteśmy specjalistami i reprezentujemy interesy konsumentów w sporach z bankami*” – mówi adwokat Anna Wolna-Sroka.

[www.kancelariaczabanski.pl](http://www.kancelariaczabanski.pl)





# Frankowiczu uwolnij się od kredytu!

Historie ludzi, którzy kierując się koniecznością zakupu nieruchomości, zawarli umowy kredytu indeksowanego lub denominowanego do franka szwajcarskiego często są podobne. Składają się na nie: zdolność kredytowa jedynie we frankach szwajcarskich, informacja o niewielkim ryzyku związanym z kredytem frankowym, zapewnianie o stabilności waluty jaką jest frank szwajcarski, umowa kredytowa na wzorcu przygotowanym przez bank, brak możliwości jakichkolwiek negocjacji, suma spłaconych rat znacznie przewyższająca wysokość udzielonego kredytu.

**B**iorąc kredyty frankowe, wspomniane osoby nie wiedziały, jak negatywnie mogą one wpłynąć na ich sytuację finansową.

Liczba frankowiczów, którzy słusznie czują się pokrzywdzeni przez banki i decydują się zaważczyć o uwolnienie od kredytu drenującego ich portfele stale rośnie. **I słusznie – zwycięstwo w tej walce jest jak najbardziej możliwe!** Aktualne orzecznictwo unijne oraz sądów krajowych nie postawia wątpliwości: umowy frankowe są obciążone wadami, które mogą skutkować ich pełnym unieważnieniem w sądzie. **Najlepszą bronią w rękach frankowiczów jest zaś dobrze przygotowany pozew przeciwko bankowi.**

**Historia frankowiczów: kredyt na 360 tys. zł, spłata ponad 730 tys. zł.**

Klienci **Kancelarii Szolajski Legal Group** zawarli umowę kredytu indeksowanego do franka szwajcarskiego z GE Money Bank S.A. w kwietniu 2009 r. na kwotę ponad 360 tys. zł. Kredyt był przeznaczony na zakup i wykończenie mieszkania i został udzielony na 27 lat. Aby zwiększyć zdolność kredytową małżeństwa planującego kupić mieszkanie, kredytobiorcami oprócz wspomnianej pary zostali również rodzice jednego z małżonków. Faktycznie zaś kredyt był spłacany jedynie przez małżeństwo nabywające nieruchomości. Frankowicze po ponad 10 latach od zawarcia umowy zdecydowali się na przedterminową całkowitą spłatę kredytu. Suma kwot uiszczonych na rzecz banku w związku z przedmiotową umową wyniosła ponad 730 tys. zł! Była to kwota ponad dwukrotnie większa niż kwota otrzymanego kapitału.

Umowy kredytowe indeksowane do franka szwajcarskiego są wadliwe, ponieważ zawierają niedozwolone postanowienia, określane jako klauzule abuzywne. Te, jako sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego mogą skutkować unieważnieniem przez sąd w całości umowy, w której takie postanowienia się znajdują.

W przypadku kredytów frankowych naruszenie prawa wynika przede wszystkim z faktu, iż banki ustalają wysokość zobowiązań klientów w oparciu o swoje wewnętrzne tabele kursów wymiany walut.



Ustalenie wysokości zobowiązania następuje więc niezależnie od kredytobiorców, którzy zawierając umowę kredytu nie wiedzą, ile ostatecznie zapłacą bankowi, ani na jakich zasadach bank określi kwoty ich miesięcznych zobowiązań. Ponadto banki nie informują dostatecznie swoich klientów o ryzyku wynikającym z możliwych zmian kursów.

**Ponad 370 tys. zł zwrotu nadpłaconego kredytu dla Frankowiczów**

W opisywanej sprawie pozew został złożony do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie na początku marca 2021 r., rozprawa odbyła się w styczniu 2022 r. Przesłuchano wówczas wszystkich czterech kredytobiorców dla wykazania, m.in. okoliczności zawarcia umowy kredytu, zakresu udzielonych przez bank informacji o ryzyku kursowym czy braku możliwości negocjowania postanowień umowy.

Wyrok został ogłoszony w czerwcu 2022 r. Sąd zasądził od Banku BPH S.A. (następcy prawnego GE Money Bank S.A.) na rzecz małżonków, którzy kupili mieszkanie, kwotę ponad 730 tys. zł. Sąd ustalił też nieważność umowy kredytu między bankiem, a wspomnianymi rodzicami jednego z małżonków, którzy również byli powodami w postępowaniu.

Pozwany bank wniósł apelację od części wyroku. W grudniu 2023 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie wydał orzeczenie, w którym oddalił apelację banku, uznając, że umowa zawarta przez klientów kancelarii faktycznie zawierała postanowienia niedozwolone.

Dobra argumentacja Kancelarii Szolajski Legal Group pozwoliła na wygraną w dwóch instancjach. W styczniu 2024 r. kredytobiorcy zawarli z bankiem porozumienie kompensacyjne. Ostatecznie, po dokonaniu wzajemnej kompensaty roszczeń, klienci uzyskali od banku kwotę – ponad 430 tys. zł, która uwzględniła też odsetki za opóźnienie.

## Komentarz eksperta:

Kancelaria Szolajski Legal Group ma bogate doświadczenie w prowadzeniu spraw dotyczących kredytów frankowych, które zaowocowało wygraną z bankiem BPH S.A. i zwrotem klientom pokaźnej kwoty nadpłaty – aż 430 tys. zł. Kilkaset prowadzonych spraw oraz setki zadowolonych klientów to nie przypadek. Argumenty i taktyka przyjmowana w trakcie postępowań przez zespół kancelarii jest skuteczna i przekonuje sądy w całej Polsce.

W sprawach frankowych kluczem do sukcesu jest rzetelnie przygotowany pozew, w którym w sposób wyczerpujący przedstawiamy wszystkie argumenty przemawiające za tym, iż umowa zawiera klauzule abuzywne. Na tej podstawie wykazujemy, że umowa kredytu jest nieważna, a kredytobiorcom należy się zwrot kwot uiszczonych na rzecz banku.

Nasze doświadczenie w prowadzeniu spraw frankowych pokazuje, że niezwykle ważny jest również dobry kontakt z klientem, który pozwala na dogłębne zrozumienie jego sytuacji, poznanie wszystkich okoliczności, w jakich zawarł on umowę z bankiem. Równie istotne jest odpowiednie przygotowanie klienta do rozprawy, tak aby sala sądowa nie była dla niego „jaskinią lwa”, ale miejscem wyczekiwanego tryumfu, gdzie będzie się czuł komfortowo i pewnie, mając obok siebie doświadczzonego pełnomocnika, którego zna i któremu ufa.

Obecnie zdecydowana większość spraw sądowych kończy się zwycięstwem frankowiczów. Należy jednak pamiętać, że banki nie pozostają bierne na kolejne orzeczenia TSUE oraz polskich sądów i dostosowują swoją strategię do zmieniających się okoliczności. Decydując się na wejście na drogę sądową ważny jest wybór wyspecjalizowanej kancelarii prawnej zatrudniającej prawników z odpowiednim doświadczeniem, którzy zagwarantują właściwe podejście do sprawy i realną pomoc w wygranej.



Marcin Szolajski





KANCELARIA ADWOKACKA  
ANNA PATOCKA-SEKULSKA

# Adwokat Anna Patocka-Sekulska

Mecenas Anna Patocka-Sekulska prowadzi kancelarię adwokacką od 19 lat. Kluczową specjalizacją Kancelarii jest reprezentowanie kredytobiorców w sprawach dotyczących kredytów indeksowanych lub denominowanych do walut obcych: CHF i EUR. Aktualnie Kancelaria prowadzi kilkaset procesów w tzw. sprawach frankowych.

Mecenas Anna Patocka-Sekulska zajmuje się sporami dotyczącymi umów kredytowych od 2016 r. – pierwszy pozew złożony oczywiście we własnej sprawie, aktualnie sprawa zakończona nieważnością umowy kredytu tzw. „frankowego.” Od tego czasu Kancelaria uzyskała kilkadziesiąt wyroków korzystnych dla klientów, w tym również prawomocnych.

Kancelaria prowadzi postępowania sądowe na terenie całej Polski, zmierzające do ustalenia nieważności umów kredytowych. Liczba prowadzonych procesów oznacza, że na co dzień jesteśmy w sądzie, co umożliwia nam poznanie zmieniającej się argumentacji banków w tych procesach, a częsty kontakt z „salą sądową” i sądem w czasie rozpraw buduje szerokie doświadczenie Kancelarii. Kancelaria cały czas się rozwija, a stosowana w procesach argumentacja prawna jest rozbudowywana i dostosowywana do aktualnych poglądów orzecznictwa oraz zmieniających się strategii banków.

W chwili obecnej Kancelaria prowadzi postępowania dotyczące ustalenia nieważności umowy kredytów tzw. frankowych i związanych z tym roszczeń pieniężnych przeciwko następującym bankom:

Alior Bank  
Bank Handlowy SA (Citibank)  
BPH (w tym były GE Money Bank),  
BNP Paribas (w tym były Fortis Bank i BGŻ),  
Deutsche Bank,  
Getin Noble Bank (w tym były Metrobank i Dom Bank),  
ING Bank Śląski,  
mBank (w tym były BRE Bank),  
Bank Millennium,  
Pekao (w tym były Bank BPH),  
PKO BP (w tym była Nordea Bank),  
Raiffeisen (w tym były Polbank EFG),  
Santander BP (w tym były Kredyt Bank, BZ WBK),  
Santander Consumer Bank.

Kancelaria prowadzi także postępowania sądowe na rzecz kredytobiorców, którzy zaciągnęli kredyty złotowe z oprocentowaniem opartym na wskaźniku WIBOR. Po analizie umowy kredytu, prowadzone procesy obejmują następujące roszczenia przeciwko bankom:

- ustalenie przez sąd nieważności umowy kredytowej,
- zastosowania przez sąd tzw. sankcji kredytu darmowego – czyli możliwości spłaty samego kapitału udzielonego kredytu bez całości odsetek,



*Kancelaria prowadzi postępowania sądowe na terenie całej Polski, zmierzające do ustalenia nieważności umów kredytowych. Liczba prowadzonych procesów oznacza, że na co dzień jesteśmy w sądzie, co umożliwia nam poznanie zmieniającej się argumentacji banków w tych procesach, a częsty kontakt z „salą sądową” i sądem w czasie rozpraw buduje szerokie doświadczenie Kancelarii. Kancelaria cały czas się rozwija, a stosowana w procesach argumentacja prawna jest rozbudowywana i dostosowywana do aktualnych poglądów orzecznictwa oraz zmieniających się strategii banków.*

ewentualnie

- tzw. „odwiborowienia” umowy, czyli usunięcie niedozwolonych klauzul dotyczących zmiennego oprocentowania opartego o wskaźnik WIBOR.

Kancelaria zapewnia indywidualne podejście do każdej sprawy i każdego klienta, wysoką jakość obsługi i przejrzyste zasady rozliczeń.

W ramach świadczonych usług Kancelaria dokonuje bezpłatnej analizy umowy kredytu, wyliczamy wysokość należnych roszczeń, jeśli jest taka potrzeba przy udziale specjalisty z zakresu analizy finansowej oraz przygotowuje pozew i dalsze pisma procesowe. Podstawową kwestią w relacji z klientem jest także indywidualne przedstawienie przebiegu rozprawy sądowej celem zapewnienia klientom możliwego w takiej sytuacji spokoju i opanowania.

Mecenas Anna Patocka-Sekulska współpracuje ze stowarzyszeniem SBB – Stop Bankowemu Bezprawiu.

#### KONTAKT:

ul. Mokotowska 14, 00-561 Warszawa, Polska  
tel. (+ 48) 22 829 43 63  
mobile (+48) 601 38 34 50  
e-mail: [anna.patocka-sekulska@adwokatura.pl](mailto:anna.patocka-sekulska@adwokatura.pl)  
[www.patocka.pl](http://www.patocka.pl)  
<https://www.facebook.com/patockapl/>



RYNEK BUDOWLANY

# Ożywienie trwa już rok

**Przez ostatnich 12 miesięcy deweloperzy zaczęli budować 147 tysięcy nowych mieszkań.** To o ponad 55 tysięcy lokali więcej niż w analogicznym okresie rok wcześniej.

Już od roku trwa ożywienie w sektorze budownictwa mieszkaniowego – sugerują najnowsze dane GUS. Co więcej, jest to bardzo dynamiczne ożywienie, bo skłonność deweloperów do rozpoczynania nowych inwestycji wzrosła o ponad połowę. W okresie od lipca 2022 roku do czerwca 2023 roku deweloperzy zaczęli bowiem budować mniej niż 92 tysiące nowych mieszkań.

Dynamika ożywienia jest więc bardzo duża. Po części bez wątpienia wynika ona z niskiej bazy – po prostu w roku 2022 oraz do połowy 2023 roku zaczynano relatywnie niewiele nowych budów. Wprost wynikało to ze słabości popytu i dynamicznie rosnących kosztów wytworzenia mieszkań. Jeśli odnosimy się do tak słabego okresu, to jasnym jest, że dziś otrzymujemy wyniki sugerujące gwałtowną poprawę.

Wzrost liczby budowanych mieszkań jest również pokłosiem wyraźnego wzrostu popytu na mieszkania, z czym mieliśmy do czynienia w 2023 roku. Doprowadziło to na wielu rynkach do dramatycznego wykupienia mieszkań. Zanim jednak znalazło to swoje odzwiercie-

dlenie w większej liczbie rozpoczynanych inwestycji, to ze względów organizacyjno-administracyjnych musiało minąć co najmniej kilka miesięcy. To co widzimy w napływających danych wciąż odczytujemy jako odbudowę oferty wykupionej w 2023 roku. Ponadto nie możemy zapominać, że sam popyt na mieszkania jest dziś wyższy niż w słabym pod tym względem 2022 roku. Ma to uzasadnienie w szybko rosnących wynagrodzeniach czy łatwiejszym niż 2 lata temu dostępie do kredytów. To również sprzyja większej aktywności deweloperów.

Na większą skłonność do rozpoczynania nowych budów wpływ może mieć też stabilizacja kosztów budowy. Tu lepiej zachowują się ceny materiałów budowlanych, bo koszt robocizny pozostaje pod presją ogólnego wzrostu poziomu wynagrodzeń. Trzeci najlepszy czerwiec w historii

W samym tylko czerwcu deweloperzy zaczęli budować prawie 14,1 tysiące mieszkań, a więc o prawie 60% więcej niż rok wcześniej – wynika z danych GUS. Tu ponownie duża dynamika jest pokłosiem niskiej bazy sprzed roku. Po prostu w czerwcu 2023 roku aktywność budowlana deweloperów była niewielka. Jeśli jednak odnieśliśmy te wyniki do danych z szóstych miesięcy lat poprzednich, to okazałoby się, że najnowszy odczyt prezentowany przez GUS wcale nie jest rekordowy. Wynik na poziomie niecałych 14,1 tysiące mieszkań, których deweloperzy rozpoczęli budowę jest trzecim najlepszym w historii wynikiem szóstego miesiąca roku.

W czerwcu dobre dane napłynęły też na temat wydawanych pozwoleń na budowę. Deweloperzy dostali bowiem pozwolenia na ponad 16 tysięcy lokali. To o prawie 19% więcej niż przed rokiem.

Co więcej, od ponad 3 lat liczba wydawanych deweloperom pozwoleń jest większa niż liczba rozpoczynanych budów. Teoretycznie powinno nas to uspokajać, że deweloperzy przygotowują się na zapas, aby być w stanie zaspokoić potrzeby kupujących, nawet gdyby raptem popyt wyraźnie wzrósł. Problem w tym, że interpretując dane o tych decyzjach administracyjnych trzeba zawsze mieć z tyłu głowy fakt, że obarczone są one dużą zmiennością. Ponadto spora część wydanych pozwoleń nie przekłada się potem na rozpoczynane inwestycje. To niestety studzi optymizm, że mamy w tym względzie duże zapasy, które można przekuć w nowe budowy.

Tak jak od miesiący GUS pokazuje nam dane o rosnącej liczbie nowych inwestycji, co sugeruje przyzwoite nastroje wśród deweloperów, tak niestety trafiają do nas też słabsze informacje o liczbie mieszkań oddawanych do użytkowania. W czerwcu w całej Polsce było ich mniej niż 17 tysięcy. Sami deweloperzy dostarczyli z tego trochę ponad 10,8 tys. W przypadku firm budujących na sprzedaż mówimy o spadku o ponad 20% względem wyniku sprzed roku.

Słabe dane na temat mieszkań oddawanych do użytkowania nie są jednak niczym zaskakującym. Jest to wynik decyzji podejmowanych w przeszłości. Tak jak wspomnieliśmy wcześniej, w 2022 roku koniunktura na rynku mieszkaniowym była słaba. Zaczynano mniej nowych budów, bo Polacy w obliczu niepewności i zakręconych kurków z kredytami zgłaszali mniejszy popyt na mieszkania. W związku z tym, że przeciętna budowa deweloperskiego bloku trwa dwa lata, to patrząc na gorsze dane na temat liczby mieszkań oddanych do użytkowania, obserwujemy de facto efekty słabej koniunktury z 2022 roku.

Wydawnictwo zostało przygotowane przez zespół content marketingowy Wyborcza Sp. z o. o. Zapraszamy do współpracy reklamowej.

OGŁOSZENIE

34328958

# helpeo.

## Twój pierwszy krok do wygranej sprawy

Bezpłatnie pomagamy wybrać najlepszych prawników do prowadzenia każdej Twojej sprawy. Współpracujemy z wieloma kancelariami prawnymi i zawsze znajdziemy taką, która będzie idealna dla Ciebie.

„Helpeo – znajdź najlepszą kancelarię dla siebie!”

- Sprawdź w 15 minut czy nie przysługują Ci pieniądze z banków
- Porównaj bezpłatnie kancelarię
- Znajdź odpowiedniego prawnika do prowadzenia Twojej sprawy

Umów się na bezpłatną konsultację

+48 503 703 110

info@helpeo.pl

helpeo.pl





# Dołącz do frankowiczów, którzy już pozbyli się kredytu we frankach szwajcarskich

## Proszę przypomnieć jaki jest obecnie stan prawny Frankowiczów

Obecnie orzecznictwo sądowe, dzięki wyrokom Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, wykształciło się na tyle prokonsumencko, że ciężko jest mówić o jakichkolwiek przegranych sprawach. Również Sąd Najwyższy zajął się ostatnio sprawami frankowymi i podjął uchwały korzystne dla frankowiczów. Owszem, zdarzają się pojedyncze, niekorzystne dla frankowiczów orzeczenia, niemniej ponad 98% spraw kończy się wygraną. Zatem dzisiaj nie trzeba się bać wytaczać powództwa bankowi, szczególnie że zdecydowana większość frankowiczów kwalifikuje się do tego, aby nie płacić rat kredytu w trakcie procesu. Nowością jest określenie momentu od którego przedawnia się Bankom ich roszczenie o zwrot kapitału. Skutkuje to tym, że niektórzy kredytobiorcy, po wygranej sprawie frankowej, nie będą musieli w ogóle zwracać kredytu do Banku.

## Jak wielu macie państwo klientów?

Ponad 600. Do tej pory wygraliśmy ponad 100 spraw, ze 100% skutecznością, wygraliśmy wszystkie! A Banki rozliczyły naszych klientów. Możemy pochwalić się także kilkudziesięcioma umowami, które zawarte zostały z bankami np. po orzeczeniu Sądu w pierwszej instancji. Zresztą widzimy taką tendencję, że Banki coraz częściej po przegranej sprawie nie składają apelacji i realizują wyrok. Prowadzimy sprawy frankowe wobec chyba wszystkich banków działających w Polsce. Dla wielu klientów uzyskaliśmy zabezpieczenie roszczenia, tzn. na czas procesu, klient nie musi płacić rat kredytu. Zgłaszają się do nas też osoby ze sprawami trudnymi, niestandardowymi i takim klientom również pomagamy. Dotyczy to chociażby kredytów w innej walucie, czyli euro, dolar amerykański, jen japoński. Oto kilka dodatkowych obszarów naszego działania:

- kredyty już spłacone – tu też pomożemy odzyskać spore kwoty;
- kredyt wzięty przez małżonków, którzy się rozwiedli i obecnie nie rozmawiają ze sobą;
- kredyt, gdy jeden z małżonków zmarł;
- kredyt frankowy służył do spłacenia innego kredytu;
- kredyt frankowy służył do zakupu nieruchomości, która była wynajmowana;
- w lokalu kupionym z kredytu frankowego prowadzona była działalność gospodarcza;
- kredyt frankowy był kredytem mieszanym, był przeznaczona na cele prywatne oraz cele gospodarcze;
- kredyt frankowy przeznaczony był na cele gospodarcze;



mec. Piotr Truszkowski

## Historia i doświadczenie Kancelarii

Adwokat Piotr Truszkowski zajmuje się prawem od ponad 20 lat, a kredytami frankowymi zajmuje się od ponad 7 lat. Ukończył prawo międzynarodowe oraz podyplomowe studia Prawa Europejskiego na Uniwersytecie Warszawskim i uczelni Łazarskiego. Jest wykładowcą na Uniwersytecie Warszawskim, prowadzi szkolenia dla Krajowej Izby Gospodarczej i Institute for International Research oraz jest biegłym sądowym. Sam jest frankowiczem, tak jak kilka osób z Kancelarii.

## Dlaczego często nazywają państwa Kancelarię: „Kancelarią butikową”?

Naszym priorytetem jest świadczenie obsługi na najwyższym poziomie jakości, a także bieżący kontakt z klientem. To nasz atut, nie zostawiamy naszego podopiecznego bez informacji, na bieżąco monitorujemy jego sprawę i przekazujemy wszelkie dane o jej przebiegu. Każdy klient przygotowany jest przez nas indywidualnie do rozprawy, nie ma dla niego pytań, na które nie znałby odpowiedzi, nic go nie zaskakuje podczas procesu. To ważne, biorąc pod uwagę, że większość klientów nigdy nie była w sądzie, tym bardziej w formie zdalnej, która jest w większości przypadków praktykowana przez sądy.

## Co Pan sądzi o umowach proponowanych przez banki. Czy te umowy są korzystne i bezpieczne dla klientów?

Zysk z umowy często zostaje zniwelowany faktem, że dotychczasowe raty w CHF były oprocentowane na poziomie 3-4%, a nowe raty w PLN są oprocentowane na poziomie 9-10%. Dodatkowo w ramach umowy możemy uzyskać najczęściej 40-50% tego co po wygranej sprawie sądowej. Słyszysz się już też o pierwszych sprawach sądowych, gdzie klienci próbują podważyć wcześniej zawarte umowy, bowiem nie orientowali się, że jest to dla nich tak niekorzystne. Komu umowy mogą się opłacać? Właściwie tylko osobom, które chcą od razu spłacić cały kredyt, one mogą je rozważyć. Żadna umowa sądowa nie zastąpi wyroku sądu, gdzie klient otrzyma zwrot całej nadpłaty między kwotą udzielonego kredytu a wartością spłaconych rat oraz anulowanie pozostałej do spłaty kwoty zadłużenia wobec banku. Co ważne, w przypadku zawierania umów – inaczej niż w przypadku wyroku – powstaje po stronie kredytobiorcy przychód, który jest opodatkowany. Obecnie obowiązuje rozporządzenie Ministra Finansów, które zwalnia kredytobiorcę z podatku od umowy, ale nie działa to w każdym przypadku.

Wszystko zależy od sądu i sędziego, do którego trafi dana sprawa. O ile sprawy prowadzone w Sądzie Okręgowym w Warszawie, z uwagi na dużą ilość spraw frankowych mogą trwać kilka lat, to w mniejszych miastach, co wiemy z naszego doświadczenia, mogą zakończyć się w przeciągu kilku miesięcy. Zdarzyły nam się już sprawy, w których kredytobiorca osiągnął prawomocny wyrok sądu w pół roku! Zatem twierdzenia, że procesu sądowe frankowiczów trwają 5-7 lat pozostają obecnie nieaktualne.



Mec. Konrad Mania

## A co ze sprawą przedawnienia roszczeń Banku?

Wraz z orzecznictwem Sądu Najwyższego pojawiła się szansa dla frankowiczów, którzy wytoczyli proces frankowy ponad 3 lata temu, związana z brakiem konieczności zwrotu bankowi kwoty udzielonego kapitału. W normalnych warunkach w przypadku unieważnienia umowy kredytowej strony muszą wzajemnie zwrócić sobie to, co sobie świadczyły. Jednak, jeżeli minie 3 letni termin, o którym wspominałem powyżej, w niektórych przypadkach może okazać się, że kredytobiorca nie będzie musiał oddawać bankowi również wypłaconej kwoty kredytu.

**Skorzystaj z naszej promocji 30% na prowadzenie sprawy w pierwszej instancji. Skontaktuj się z nami na [kancelariafrankowicza.pl](http://kancelariafrankowicza.pl) i podaj kod "Gazeta"**



mec. Piotr Truszkowski i mec. Konrad Mania z Kancelarii Frankowicza

**Czy banki są wypłacalne? Czy jeśli sprawa zostanie wygrana, to bank będzie miał z czego wypłacić pieniądze?** System bankowy w Polsce jest stabilny, nie widzę zagrożenia niewypłacalnością banków. Banki co kwartał, zwiększają swoje rezerwy na przegrane sprawy frankowe, obecnie w tempie 10-12 mld złotych rocznie, ale mają z czego odkładać bo ich zyski są kilka razy większe. Jedynie Getin Bank ma problemy, ale to dłuższa historia.

**Jak długo czeka się na rozstrzygnięcie spraw Frankowych?**





## SPRAWDZONA KANCELARIA FRANKOWA

- mamy doświadczenie od 2017r.,
- reprezentujemy klientów w kluczowych sporach z bankami,
- uzyskaliśmy przełomowe rozstrzygnięcia dla frankowiczów,
- inicjowaliśmy rozwiązania prawne,
- wygraliśmy niemal 3.000 spraw frankowych w Polsce,
- stawaliśmy przeciw wszystkim bankom frankowym,
- reprezentowaliśmy Klientów przed sądami wszystkich instancji, w tym Sądem Najwyższym!

Na podium największych kancelarii prawniczych

 RZECZPOSPOLITA **2022, 2023 i 2024**

SPŁACASZ LUB MASZ SPŁACONY KREDYT HIPOTECZNY WE CHF, EUR, USD LUB INNEJ WALUCIE?  
WYŚLIJ NAM SKAN SWOJEJ UMOWY DO BEZPŁATNEJ ANALIZY LUB ZADZWOŃ!

@ [analizy@sobotajachira.pl](mailto:analizy@sobotajachira.pl)

 71 737 37 22

 [www.sobotajachira.pl](http://www.sobotajachira.pl)

