

Unieważnianie hipoteki z WIBOR-em: szansa dla klientów

Paweł Grubiak

2024-07-24

Spis treści

Unieważnianie hipoteki z WIBOR-em: szansa dla klientów	1
Co to jest WIBOR i dlaczego jest kontrowersyjny?	1
Argumenty za unieważnieniem umów kredytowych	2
Wsparcie prawników i działania sądów	2
Inne przykłady	3
Jak prawnicy mogą pomóc kredytobiorcom?	3
Przypadki z innych krajów	4
Jak działa WIBOR w praktyce?	4
Przyszłość WIBOR i alternatywy	4
Podsumowanie	5
Paweł Grubiak	5
Bibliografia	5

Unieważnianie hipoteki z WIBOR-em: szansa dla klientów

W ostatnich latach coraz więcej osób zaciągających kredyty hipoteczne w Polsce zaczyna dostrzegać niekorzystne dla siebie warunki umów opartych na wskaźniku WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate). Ta sytuacja stwarza ogromne możliwości dla prawników specjalizujących się w tego typu sprawach, a także szansę dla kredytobiorców na uzyskanie korzystniejszych warunków finansowych.

Co to jest WIBOR i dlaczego jest kontrowersyjny?

WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) to stawka, po której banki udzielają pożyczek innym bankom na rynku międzybankowym. Służy ona jako podstawowy wskaźnik do ustalania

oprocentowania kredytów hipotecznych¹. Wysokość WIBOR-u zależy od wielu czynników, w tym polityki monetarnej oraz kondycji ekonomicznej kraju, co sprawia, że może ona drastycznie się zmieniać, wpływając negatywnie na koszty kredytów dla konsumentów².

Argumenty za unieważnieniem umów kredytowych

Główne argumenty przemawiające za unieważnieniem umów kredytowych opartych na WIBOR obejmują:

Brak transparentności: banki często nie informują kredytobiorców w pełni o mechanizmach ustalania wysokości WIBOR. Banki nie ujawniają szczegółowych informacji o ustalaniu tej stawki, co prowadzi do niejasności i potencjalnych nadużyć³.

Wysokie koszty kredytu: zmienność stawki WIBOR może prowadzić do znacznego wzrostu kosztów kredytu, co oznacza, że miesięczne raty kredytów hipotecznych mogą znacznie wzrosnąć, co jest niekorzystne dla kredytobiorców, zwłaszcza w okresach podwyższonej inflacji i niestabilności gospodarczej.

Możliwe naruszenie praw konsumenta: niektóre umowy mogą być uznane za naruszające prawa konsumentów, jeśli bank nie dostarcza pełnych informacji lub stosuje nieuczciwe praktyki przy ustalaniu wysokości WIBOR.⁴

Wsparcie prawników i działania sądów

Prawnicy dostrzegają rosnące zainteresowanie klientów chcących unieważnić swoje umowy kredytowe. Coraz więcej kancelarii oferuje specjalistyczne usługi w tym zakresie, co może przynieść realne korzyści finansowe dla kredytobiorców. Prawnicy analizują umowy kredytowe pod kątem ich zgodności z prawem i pomagają klientom w dochodzeniu swoich praw przed sądami.⁵

Ponadto, sądy w Polsce zaczynają coraz częściej orzekać na korzyść kredytobiorców, uznając niektóre klauzule umów kredytowych za nieważne. To otwiera drogę dla dalszych postępowań sądowych i może zachęcić innych kredytobiorców do podjęcia podobnych kroków.⁶

¹Obliczanie WIBOR - wszystko co musisz wiedzieć, [w:] *Banki w Polsce*, 2024.

²Najczęściej zadawane pytania – Reforma wskaźników referencyjnych, [w:] *Banki w Polsce*, 2024.

³K. Irytowska, *Co z kredytami frankowymi od 1 stycznia 2022 r., kiedy to wskaźnik LIBOR zostanie zastąpiony przez SARON?* [w:] *Sklep LEX*, 2021.

⁴Szczegóły orzeczenia XXV C 192/23 - Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, [w:] *orzeczenia.ms.gov.pl*, 2023.

⁵M. Rudtke, *Kancelarie "idą po WIBOR". Na razie jednak decyzje sądów są rozczarowujące* [w:] *Business Insider Polska*, 2023.

⁶K. Piławska, *Sąd Najwyższy: uchwała w sprawie kredytów frankowych. Co zmieniła dla frankowiczów?* [w:] *Infor.pl*, 2024.

Inne przykłady

Nie tylko w Polsce temat ten budzi kontrowersje. Podobne problemy obserwowano w innych krajach Europy, gdzie kredytobiorcy walczyli o unieważnienie umów opartych na wskaźnikach takich jak LIBOR (London Interbank Offered Rate).

LIBOR, podobnie jak WIBOR, był stosowany jako wskaźnik referencyjny dla wielu produktów finansowych, w tym kredytów hipotecznych. Jednak w wyniku licznych skandali i manipulacji stawkami, LIBOR został wycofany z użycia w 2023 roku i zastąpiony przez Secured Overnight Financing Rate (SOFR)⁷. Warto również wspomnieć, że organizacje konsumenckie, takie jak Europejska Organizacja Konsumentów (BEUC), aktywnie wspierają działania na rzecz ochrony praw kredytobiorców, co może mieć wpływ na przyszłe decyzje sądowe i legislacyjne⁸.

Jak prawnicy mogą pomóc kredytobiorcom?

Prawnicy specjalizujący się w unieważnianiu umów kredytowych mogą pomóc kredytobiorcom na wiele sposobów:

Analiza umów kredytowych: prawnicy mogą dokładnie przeanalizować umowy kredytowe pod kątem potencjalnych nieprawidłowości i naruszeń praw konsumentów. Ekspertsi potrafią zidentyfikować klauzule, które mogą być uznane za nieważne, oraz doradzić klientom, jakie kroki podjąć, aby unieważnić umowę.⁹

Reprezentacja w sądzie: prawnicy mogą reprezentować kredytobiorców przed sądami i prowadzić sprawy o unieważnienie umów kredytowych. Mogą przygotować wszystkie niezbędne dokumenty, argumentować przed sądem i dążyć do uzyskania korzystnego wyroku dla swoich klientów.

Negocjacje z bankami: prawnicy mogą również prowadzić negocjacje z bankami w imieniu swoich klientów. Mogą dążyć do osiągnięcia ugody, która będzie korzystna dla kredytobiorców, na przykład poprzez obniżenie oprocentowania kredytu lub zmianę warunków umowy.

Poradnictwo prawne: prawnicy mogą również udzielać porad prawnych kredytobiorcom, wyjaśniając im ich prawa i możliwości działania. Mogą doradzić, jakie kroki podjąć, aby zabezpieczyć swoje interesy i unikać niekorzystnych warunków kredytowych w przyszłości.

⁷D. Skiba, *LIBOR schodzi ze sceny. Czy to koniec manipulacji wartych miliardy dolarów?* [w:] *Comparic.pl*, 2023.

⁸BEUC, *Benchmarks - EC Consultation Document on the Regulation of Indices* [w:] *beuc.eu*, 2013.

⁹M. Rudke, *Rewolucja w kredytach złotych? TSUE bada zgodność WIBOR!* [w:] *Business Insider Polska*, 2024.

Przypadki z innych krajów

Przykłady działań prawnych dotyczących unieważniania umów kredytowych można znaleźć także w innych krajach. W Wielkiej Brytanii i Stanach Zjednoczonych dochodziło do licznych procesów sądowych związanych z manipulacjami stawkami LIBOR.¹⁰

W 2012 roku ujawniono, że wiele dużych banków, w tym Barclays, UBS i Deutsche Bank, manipulowało stawkami LIBOR, aby zwiększyć swoje zyski¹¹. Skandal ten doprowadził do licznych postępowań sądowych i nałożenia wysokich kar finansowych na banki.

Jak działa WIBOR w praktyce?

WIBOR, podobnie jak LIBOR, jest ustalany na podstawie danych dostarczanych przez banki. W praktyce oznacza to, że banki zgłaszają, po jakiej stawce byłyby gotowe pożyczać pieniądze innym bankom na rynku międzybankowym. Następnie te zgłoszenia są analizowane, a wynikiem jest średnia stawka WIBOR, która jest publikowana codziennie.

Jednak ze względu na brak pełnej transparentności i potencjalne manipulacje, kredytobiorcy coraz częściej kwestionują rzetelność tego procesu¹². Prawnicy specjalizujący się w tej dziedzinie wskazują, że brak przejrzystości w ustalaniu WIBOR może prowadzić do sytuacji, w których klienci płacą więcej, niż powinni¹³.

Przyszłość WIBOR i alternatywy

Podobnie jak LIBOR, WIBOR może zostać zastąpiony innym wskaźnikiem w przyszłości. Na przykład, w Stanach Zjednoczonych LIBOR zastąpiono przez SOFR. SOFR jest uznawany za bardziej przejrzysty i mniej podatny na manipulacje.

W Polsce trwają dyskusje o wprowadzeniu alternatywnego wskaźnika dla WIBOR, na przykład WIRON¹³. Alternatywne wskaźniki, takie jak SOFR i SONIA w Wielkiej Brytanii, są uznawane za bardziej rzetelne. Opierają się na rzeczywistych transakcjach rynkowych, a nie na zgłoszeniach banków.

¹⁰LIBOR - co oznacza likwidacja tego wskaźnika? / Deloitte, [w:] Deloitte Polska, 2020.

¹¹M. Fabjański, M. Rudtke, D. Szyller, *Jeden bank jest w stanie fałszować LIBOR* [w:] Rzeczpospolita, 2012.

¹²M. Rudtke, *Nie tak łatwo pozbyć się stawek WIBOR. Kluczową reformę dokończy już nowa władza* [w:] Business Insider Polska, 2023.

¹³Najczęściej zadawane pytania – Reforma wskaźników referencyjnych.

Podsumowanie

Unieważnianie hipotek opartych na WIBOR to temat, który zyskuje na znaczeniu w Polsce. Prawnicy, korzystając z dotychczasowych orzeczeń sądowych, mogą skutecznie wspierać kredytobiorców w ich walce o sprawiedliwe warunki kredytowe. Dla wielu osób może to być szansa na zmniejszenie obciążenia finansowego i odzyskanie kontroli nad swoimi zobowiązaniami kredytowymi.

Paweł Grubiak



Paweł Grubiak - licencjonowany doradca inwestycyjny, ekspert kredytowy, <https://kredytnastart24.pl>

Bibliografia

- BEUC, *Benchmarks - EC Consultation Document on the Regulation of Indices* [w:] *beuc.eu*, 2013.
- Fabjański M., Rudtke M., Szyller D., *Jeden bank jest w stanie fałszować LIBOR* [w:] *Rzeczpospolita*, 2012.
- Irytowska K., *Co z kredytami frankowymi od 1 stycznia 2022 r., kiedy to wskaźnik LIBOR zostanie zastąpiony przez SARON?* [w:] *Sklep LEX*, 2021.
- LIBOR - co oznacza likwidacja tego wskaźnika?* / Deloitte, [w:] *Deloitte Polska*, 2020.
- Najczęściej zadawane pytania – Reforma wskaźników referencyjnych*, [w:] *Banki w Polsce*, 2024.
- Obliczanie WIBOR - wszystko co musisz wiedzieć*, [w:] *Banki w Polsce*, 2024.
- Pilawska K., *Sąd Najwyższy: uchwała w sprawie kredytów frankowych. Co zmieniła dla frankowiczów?* [w:] *Infor.pl*, 2024.
- Rudke M., *Rewolucja w kredytach złotych? TSUE bada zgodność WIBOR!* [w:] *Business Insider Polska*, 2024.
- Rudtke M., *Kancelarie "idą po WIBOR". Na razie jednak decyzje sądów są rozczarowujące* [w:] *Business Insider Polska*, 2023.
- Rudtke M., *Nie tak łatwo pozbyć się stawek WIBOR. Kluczową reformę dokończy już nowa władza* [w:] *Business Insider Polska*, 2023.
- Skiba D., *LIBOR schodzi ze sceny. Czy to koniec manipulacji wartych miliardy dolarów?* [w:] *Comparic.pl*, 2023.

*Szczegóły orzeczenia XXV C 192/23 - Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, [w:]
orzeczenia.ms.gov.pl, 2023.*