

ДОЗВОЉЕНОСТ УГОВАРАЊА ПРЕМИЈА ОСИГУРАЊА, КАО ОБАВЕЗЕ КОРИСНИКА КРЕДИТА, КОД НАЦИОНАЛНЕ КОРПОРАЦИЈЕ ЗА ОСИГУРАЊЕ СТАМБЕНИХ КРЕДИТА

Правно је ваљана одредба Уговора о кредиту којом се корисник кредита обавезује да плати банци премију осигурања код Националне корпорације за осигурање стамбених кредита, под условом да је та обавеза јасно предочена кориснику кредита у предговорној фази исказивањем ове врсте трошкова кредита и његовог процентуалног или номиналног износа у понуди.

Банка није дужна да корисника кредита упозна са структуром и начином обрачуна премије осигурања.

Образложење

I

У већини предмета у којима је Врховни касациони суд до сада поступао по посебним ревизијама, првостепени судови су усвајали тужбене захтеве тужилаца – корисника кредита и утврђивали да су апсолутно ништаве одредбе уговора о кредиту којима су корисници кредита на себе преузели обавезу да пре пуштања кредита у тецај плате премију осигурања код Националне корпорације за осигурање стамбених кредита (у даљем тексту: НКОСК) у одређеном процентуалном износу. Тим одлукама обавезане су тужене банке да по основу неоснованог обогађења тужиоцима исплате одговарајући новчани износ на име плаћене премије.

Врховни касациони суд је у појединим одлукама које су отправљене из суда подржао закључак првостепеног суда да је одредба уговора о кредиту којим је корисник кредита обавезан на плаћање премије осигурања НКОСК ништава у смислу члана 103. Закона о облигационим односима. У предметима у којима је другостепени суд преиначио првостепене пресуде и одбио тужбене захтеве тужилаца, Врховни касациони суд је прихватио одлучивање о посебној ревизији тужилаца, а затим преиначио другостепене пресуде тако што је одбио жалбе тужених банака и потврдио првостепене пресуде. У оним случајевима у којима је другостепени суд одбио жалбе тужених банака и потврдио првостепене пресуде, Врховни касациони суд није дозволио одлучивање о посебним ревизијама тужених банака.

Међутим, у неким новијим одлукама Врховни касациони суд је дозволио одлучивање о посебној ревизији тужених банака и укинуо нижестепене пресуде којима је усвојен тужбени захтев за враћање исплаћених премија осигурања.

Следом оваког поступања Врховног касационог суда неопходно је извршити уједначавање судске праксе заузимањем правног става о дозвољености уговарања премије осигурања обавезе корисника кредита код НКОСК.

II

Правна утемељеност до сада донетих одлука које се односе на обавезивање корисника кредита на плаћање премије осигурања НКОСК опредељена је, најпре, оценом да ли је такво уговарање дозвољено. Уговор о осигурању стамбеног кредита обезбеђеног хипотеком закључује се између НКОСК и банке даваоца кредита и њима се штити банка од ризика неплаћања кредита. Корисник кредита није уговорна страна у овом уговору, али се уговором о кредиту обавезује да пре пуштања кредита у течај плати премију осигурања, а често и накнаду за обраду захтева код НКОСК. У случају немогућности исплате стамбеног кредита од стране корисника кредита, НКОСК се обавезује да банци исплати: укупну суму ненаплаћених ануитета до момента проглашења кредита доспелих у целости, са припадајућом затезном каматом, редовне месечне ануитете, од момента проглашења кредита допелим у целости до момента продаје имовине и наплате по основу других инструмената обезбеђења, као и суму која износи 75% нето оствареног губитка банке, према утврђеном финалном обрачуну. Након продаје хипотековане непокретности, средства добијена продајом се уплаћују на наменски рачун банке и исплаћују најпре НКОСК у висини укупне суме ануитета које је платила банци, затим банци у висини ненаплаћене главнице, а на крају кориснику кредита преостали износ новца.

Одредбом члана 17. став 1. Закона о заштити корисника финансијских услуга („Службени гласник РС“ бр. 36/11 и 139/14) прописано је да су банка и давалац лизинга дужни да кориснику пруже информације и одговарајућа објашњења о условима који се односе на уговор о депозиту, кредиту или лизингу, уговор о дозвољеном прекорачењу рачуна, односно уговор о издавању и коришћењу кредитне картице за које је показао интересовање (у даљем тексту: понуда), на начин који ће кориснику омогућити да упореди понуде различитих давалаца истих услуга и процени да ли ови услови одговарају његовим потребама и финансијској ситуацији, али који корисника ниједног тренутка неће довести у заблуду. Сагласно ставу 4. истог члана закона, понуда се исписује на прописаном образцу, на папиру или другом трајном носачу података и, поред осталог, садржи ефективну каматну стопу и укупан износ који корисник треба да плати, односно који треба да му се исплати а приказан је на репрезентативном примеру у коме су назначени сви елементи на основу којих је тај износ обрачунат (тачка 8.), као и врсту и висину свих накнада и других трошкова који падају на терет корисника кредита, уз одређење да ли су фиксни или променљиви, а ако су променљиви – периоде у којима ће се мењати и начин измене (тачка 10.). Понуда мора да садржи и евентуалну обавезу закључивања уговора о споредним услугама које су у вези са уговором о кредиту (уговора о осигурању и др.) кад је то закључивање обавезно ради добијања кредита под условима из огласа (тачка 12.).

Народна банка Србије је Одлуком о условима и начину обрачуна ефективне каматне стопе и изгледу и садржини образаца који се уручују кориснику („Службени гласник РС“ бр. 65/11 и 62/18), за разлику од претходних одлука којима је било уређено ово питање, прописала садржину образаца који се уручују кориснику кредита. У делу Одлуке који се односи на изглед и садржину образаца који се уручују кориснику, између осталог, прописана је дужност банке да кориснику, пре закључења уговора о кредиту уручи понуду сачињену на одговарајућем образцу (тачка 12.). Такође, банка је дужна да кориснику, уз примерак закљученог уговора о кредиту, уручи преглед обавезних елемената тог уговора и план отплате сачињен на одговарајућим образцима (тачка 13.). У образцу понуде кредита у колону „Друге отплате/трошкови“ уноси се износи које корисник кредита плаћа поводом коришћења кредита по основу закљученог уговора о кредиту, и то: трошкови обраде захтева,

трошкови пуштања кредита у течај, годишња провизија на име накнаде за администрирање кредита, накнаде за неискоришћени део оквирног кредита, износ премија осигурања, ако је осигурање услов за коришћење кредита, трошкови отварања и вођења рачуна који су услов за одобравање кредита, други трошкови у вези са споредним услугама који су услов за коришћење кредита а које сноси корисник (нпр. фиксна провизија на име накнаде за обраду захтева за осигурање, трошкови издавања извода из регистра непокретности, трошкови процене вредности непокретности и покретних ствари, трошкови овере заложне изјаве, трошкови уписа заложеног права – хипотеке, трошкови увида у базу података у задужености корисника и др.).

Из цитираних прописа произлази да понуда банке, а самим тим и уговор о кредиту, могу садржати обавезу корисника кредита да плати премију осигурања код НКОСК, али ова обавеза мора бити јасно предочена кориснику кредита у предговорној фази, тако да корисник ниједног тренутка не буде у заблуди о којим трошковима је реч. Стога је дужност суда да у сваком конкретном случају испита да ли је приликом закључивања уговора о кредиту био испуњен овај услов.

Поред наведеног, треба имати у виду и институт преузимања испуњења уређен одредбама члана 453. Закона о облигационим односима. Преузимање испуњења се врши уговором између дужника и неког трећег којим се овај обавезује према дужнику да испуни његову обавезу према његовом повериоцу. Преузималац испуњења не преузима дуг, нити приступа дугу и поверилац нема никакво право према њему. Институт преузимања испуњења није непознат у пракси и најчешће се појављује код уговора о купопродаји непокретности када купац непокретности преузима испуњење на име пореза на пренос апсолутних права по основу таквог уговора, који представља законску обавезу продавца.

Из реченог следи да преузимање испуњења обавезе плаћања премије осигурања код НКОСК од стране корисника кредита није противно принудним прописима.

Спорну обавезу корисника кредита треба сагледати и са становишта основних начела Закона о облигационим односима, а пре свега начела равноправности странака, начела савесности и поштења и начела једнаке вредности давања, садржаних у одредбама чл. 11, 12. и 15. наведеног Закона.

Уговор о кредиту је уговор по приступу чије основне елементе сачињава банка као давалац финансијске услуге (кредита), а корисник кредита прихвата услове уговора који претходно морају бити наведени у понуди. Нема сумње да банка у овом уговорном односу има доминантан положај који може довести у питање равноправност странака у облигационом односу. Банка је она уговорна страна која приликом закључења уговора о кредиту диктира услове под којима ће се уговор закључити. Код стамбених кредита обезбеђених хипотеком, банка као услов за пуштање кредита у течај најчешће захтева да корисник кредита плати премију осигурања код КНОСК за уговор у којем корисник кредита није уговорна страна. Стога се поставља питање да ли је преваљивале ове обавезе на корисника кредита оправдано и да ли га ставља у потчињени положај у односу на банку. Иако се уговор о осигурању кредита код КНОСК закључује у интересу банке како би се осигурала од ризика неплаћања кредита, док сам корисник кредита из уговора о осигурању не остварује било каква права, тај уговор ипак производи посредне ефекте на положај корисника кредита у облигационом односу са банком. Наиме, осигурањем потраживања из стамбеног

кредита код КНОСК расте бонитет корисника кредита, што утиче на смањење номиналне каматне стопе и снижење цене кредита. Ови позитивни ефекти уговора о осигурању код КНОСК могу се сагледати упоредним прегледом понуда банака на тржишту стамбених кредита.

Поштовање начела равноправности странака у конкретном случају значи да уговором о кредиту кориснику кредита не смеју бити наметнуте обавезе против његове воље диктирањем нежељених уговорних услова из којих произлази обавеза корисника кредита. Уколико је у понуди кориснику кредита предочена обавеза плаћања премије осигурања код КНОСК и њена висина, како би корисник могао да процени економске ефекте који из тога произлазе и да дату понуду упореди са понудом других банака на тржишту кредита, међу којима су и оне банке које плаћање премија осигурања код КНОСК не постављају као услов за закључење уговора о кредиту, не може се говорити о наметању уговорне обавезе противно вољи корисника кредита, нити о поступку закључења уговора противно начелу савесности и поштења.

У погледу начела једнаке вредности узајманих давања из члана 15. ЗОО, мора се водити рачуна да се законом одређује у којим случајевима нарушавање тог начела повлачи правне последице (нпр. код прекомерног оштећења, зеленашких уговора итд.). Да би одредбом уговора о кредиту којим је корисник кредита обавезан на плаћање премије осигурања код КНОСК било повређено начело еквиваленције, морало би бити утврђено да је до нарушавања тог начела дошло у неком од законом прописаних случајева. Осим тога, повреда начела еквиваленције се првенствено односи на уговор у целини, а не на поједине његове одредбе. Пракса показује да су понуде банака које не наплаћују премију осигурања код КНОСК често неповољније од оних које то чине, ако се има у виду укупна цена кредита.

Накнада премије осигурања се обрачунава у процентуалном износу од вредности кредита, а у обрасцу понуде се исказује и у номиналном износу. Исказивање ове обавезе по врсти и висини задовољава услов одређености уговорне обавезе у смислу члана 46. став 2. Закона о облигационим односима. Стога, у складу са важећим прописима, не постоји потреба да кориснику кредита буде предочена структура ове обавезе. С обзиром на то да у току коришћења кредита, уз дозволу банке као даваоца кредита, могу настати промене у вези са средствима обезбеђења кредита (нпр. брисање хипотеке на једној од више непокретности које су служиле као средство обезбеђења или замена хипотековане непокретности другом непокретности на којој се установљава хипотека), што се догађа у пракси, уговор о кредиту би морао да садржи одредбу о томе да ли у таквом случају корисник кредита преузима обавезу да поново плати премију осигурања код КНОСК. Ово је из разлога што се обавеза плаћања премије осигурања у уговору о кредиту исказује самостално и не укључује у обрачун ефективне каматне стопе, а њено плаћање претходи пуштању кредита у течај. (Према одредби тачке 5. Одлуке Народне банке Србије о јединственом начину обрачуна и објављивања ефективне каматне стопе на депозите и кредите („Службени гласник РС“, број 57/06), премија осигурања и друге накнаде у вези са обезбеђењем кредита спадају у „остале трошкове“ који не улазе у обрачун ефективне каматне стопе).

(Правни став Грађанског одељења Врховног касационог суда усвојен на седници одржаној дана 16.09.2021. године).