

Sygn. akt I C 144/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2022 r. w G. sprawy z powództwa W. L. przeciwko (...) Bank S.A. w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

nakazuje Sądowi Rejonowemu w Gdyni V. Wydział Ksiąg Wieczystych, aby wykreślił wpis hipoteki pod numerem 3. (trzy) w dziale IV. księgi wieczystej (...);

zasądza od pozwanego (...) Bank S.A. w W. na rzecz powódki W. L. kwotę 7.417 zł (siedem tysięcy czterysta siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W dniu 19 września 2008 r. pomiędzy (...) Bank S.A. DomBank Hipoteczny Oddział w Ł. a P. L. (1) doszło do zawarcia umowy kredytu hipotecznego nr (...) indeksowanego do (...), w kwocie łącznie 315.252,81 zł indeksowanego do równowartości 157.390,32 CHF. Spłata miała następować w 360 ratach miesięcznych w złotych polskich stanowiących równowartość wymagalnej spłaty w (...) przeliczonej wg kursu sprzedaży określonego w „Bankowej tabeli kursów walut dla kredytów dewizowych i indeksowanych kursem walut obcych”. P. L. (1) występował jako konsument mający zamiar sfinansować z kredytu zakup lokalu na cele mieszkalne. Zabezpieczeniem spłaty kredytu było ustanowienie hipotek kaucyjnych w złotych polskich, w tym m.in. na prawie do własności lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Maczka 20 (numer mieszkania: 7) w G. (KW nr (...)). W chwili zawierania umowy P. L. (1) był przedsiębiorcą w branży transportowej (transport krajowy), miał wykształcenie wyższe z zakresu marketingu. Nie miał praktyki ani doświadczenia z zakresu rynku walutowego i finansowego.

Dowód: umowa z regulaminem, k. 33-40

zeznania świadka P. L., k. 165

Aktualnie w dziale IV. księgi wieczystej (...) figuruje pod numerem 3. wpis hipoteki kaucyjnej ustanowionej na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu wyżej opisanej umowy kredytowej z dnia 19 września 2008 r., przy czym obecnym właścicielem tej nieruchomości lokalowej jest powódka W. L.. Bank odmówił dobrowolnego złożenia oświadczenia o zgodzie na wykreślenie tej hipoteki.

Okoliczności bezsporne

Ocena dowodów

Stan faktyczny ustalono w oparciu o szczerze i wiarygodne zeznania świadka P. L., treść pisemnej umowy kredytowej z Regulaminem.

Orzeczenia zapadłe w procesach z udziałem banku (...). L. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia (nie są prejudykatami, nieważność umowy kredytowej miała wymiar przesłankowy). Nie brano też pod uwagę treści protokołu przesłuchania P. L. z innego procesu (z uwagi na zasadę prowadzenia postępowania dowodowego bezpośrednio przed sądem orzekającym – brano pod uwagę zeznania tej osoby złożone w niniejszym procesie).

Kwalifikacja prawna

Umowa kredytowa z dnia 19 września 2008 r. jest zdaniem sądu bezwzględnie nieważna. Za abuzywne należy uznać jej postanowienia przewidujące mechanizm spłat kredytu udzielonego P. L. (§ 10 ust. 3), gdyż przewidują przyznanie bankowi niedopuszczalnej (nieograniczonej zobiektywizowanymi kryteriami lub parametrami) swobody w zakresie wyznaczania kursu, po którym przeliczana miała być wysokość rat spłat w złotych polskich, co stanowi naruszenie praw i obowiązków konsumenta, gdyż jest sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco narusza jego interesy (art. 385¹ § 1 k.c.). Bank nie wykazał, że to postanowienie było efektem negocjacji stron lub że kredytobiorca w ogóle mógł mieć wpływ na treść tego postanowienia (art. 385¹ § 3 k.c.).

W konkluzji Sąd stwierdza, że na skutek abuzywności wspomniane postanowienie nie wiąże konsumenta, przy czym wobec niemożności zastąpienia tych wyeliminowanych z umowy postanowień innymi właściwymi (np. wynikającymi z treści przepisami powszechnie obowiązującymi o charakterze dyspozytywnym), cała umowa powinna być uznana za bezwzględnie nieważną (art. 58 § 1 k.c.), gdyż w na skutek abuzywności stała się całkowicie niewykonalna (brak sposobu wyliczenia kursu właściwego do wyliczenia raty spłaty). Powyższa konkluzja prawna ma w niniejszym postępowaniu znaczenie przesłankowe dla ostatecznego rozstrzygnięcia.

Marginalnie należy zauważyć, że Sąd w tym zakresie ustalał i oceniał stan faktyczny do momentu podpisania umowy (art. 385² k.c.). Późniejsze zdarzenia lub zmiany stanu prawnego nie mają charakteru istotnego, w tym sanującego abuzywność wskazanych postanowień wzorca umowy.

Ustalenie bezwzględnej nieważności umowy, z której miała być wywodzona wierzytelność (przyszła) stanowiąca podstawę wpisu hipoteki oznacza, że wpis tej hipoteki do księgi wieczystej ab initio figurował bez podstawy prawnej, gdyż hipoteka jest prawem rzeczowym, którego istnienie jest zależne od istnienia zabezpieczonej wierzytelności (tzw. prawo akcesoryjne), względnie prawdopodobieństwa powstania w przyszłości owej oznaczonej wierzytelności.

Należy podkreślić, że nieważność umowy kredytowej ma charakter bezwzględny i nie ma żadnych przesłanek do wnioskowania, że nastąpi w przyszłości sanacja nieważnej umowy i powstanie wierzytelności banku.

W danym przypadku dla słuszności wykreślenia wpisu hipoteki nie mają żadnego znaczenia problemy międzyczasowe związane z ujednoczeniem modelu hipoteki po 20 lutym 2011 r.

Z tych przyczyn sporny wpis – jako niezgodny z prawem – powinien zostać wykreślony, o czym orzeczono na mocy art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (**punkt I.** sentencji).

Koszty

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 98 k.p.c. Na zasądzone od przegrywającego pozwanego koszty składa się: opłata sądowa od pozwu 2.000 zł, opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (5.400 zł, § 2 pkt 7 w zw. z § 5 pkt 8 rozp. MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz odsetki od kosztów.