

Sygn. akt **I C 356/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2023 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2023 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **M. W.**

przeciwko (...) **S.A. z siedzibą w W.**

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

**I.** nakazuje, aby w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w G. dokonać wykreślenia z działu IV hipoteki umownej łącznej w kwocie 701.694,71 złotych (siedemset jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt jeden groszy) wpisanej na rzecz (...) Bank S.A. oddziału Bankowości Detalicznej (M.) zabezpieczającej wierzytelność wynikającą z umowy kredytu, kredyt hipoteczny (...) nr (...) z dnia 25 lipca 2008 roku;

**II.** nakazuje aby w księdze wieczystej o numerze (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego numer (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w G. dokonać wykreślenia z działu IV hipoteki umownej łącznej w kwocie 701.694,71 złotych (siedemset jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt jeden groszy) wpisanej na rzecz (...) Bank S.A. oddziału Bankowości Detalicznej (M.) zabezpieczającej wierzytelność wynikającą z umowy kredytu, kredyt hipoteczny (...) nr (...) z dnia 25 lipca 2008 roku wpisanej na udziale w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości udziału 1/56 M. W. – pod numerem hipoteki 4;

**III.** zasądza od pozwanego (...) **S.A. z siedzibą w W.** na rzecz powódki **M. W.** kwotę **9.417,00 złotych** (dziewięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygnatura akt I C 356/22

## UZASADNIENIE

Powódka M. W. wniosła pozew przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W. o:

- uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale IV. wpisu dotyczącego hipoteki umownej w łącznej kwocie 701.694,71 złotych, wpisanej na rzecz (...) Bank S.A. Oddział Bankowości Detalicznej (M.) zabezpieczającej wierzytelność wynikającą z umowy kredytu – kredyt hipoteczny M. z umowy nr (...) z dnia 25 lipca 2008 r.,

- uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale IV. wpisu dotyczącego hipoteki umownej w łącznej kwocie 701.694,71 złotych, wpisanej na rzecz (...) Bank S.A. Oddział Bankowości Detalicznej (M.) zabezpieczającej wierzytelność wynikającą z umowy kredytu – kredyt hipoteczny M. z

umowy nr (...) z dnia 25 lipca 2008 r., związanej z udziałem w prawie własności nr 13 przysługującym powódce w nieruchomości wspólnej.

W uzasadnieniu powódka stwierdziła, iż w dniu 25 lipca 2008 r. powódka zawarła z pozwanym działającym wówczas pod (...) Bank S.A. umowę nr (...) o kredyt hipoteczny M., na podstawie której bank udzielił jej kredytu w kwocie 515.458,66 złotych na sfinansowanie przedpłat na poczet budowy i nabycia od dewelopera lokalu mieszkalnego.

Powyższy kredyt został udzielony w złotych i był indeksowany kursem (...).

Wierzytelność z tytułu kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną na prawie własności nieruchomości – lokalu mieszkalnego oraz na udziale we współwłasności powódki w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – halę garażową.

W ocenie powódki w umowie zawarte zostały klauzule niedozwolone, tj. postanowienia zawarte w § 1 ust. 3A, § 7 ust. 4, § 10 ust. 5 dotyczące sposobu przeliczania kredytu do wypłaty, jak również przeliczenia wartości każdej raty przy spłacie kredytu.

Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2021r. III C 521/19 SO w Warszawie oddalił w całości powództwo o zapłatę skierowane przeciwko powódce przez pozwany bank, a motywem rozstrzygnięcia była nieważność umowy kredytowej.

Powództwo to odnosiło się do żądania banku o zapłatę należności z tytułu kredytu. Powódka w pierwszej kolejności zarzuciła nieważność umowy, wskazując na brak określenia w umowie kredytu wysokości świadczenia, do spełnienia którego zobowiązana była strona powodowa.

Ponadto powódka zarzuciła naruszenie stosunku zobowiązaniowego w wyniku przekroczenia granic swobody umów określonych w art. 353<sup>1</sup> k.c. w szczególności przez brak prawidłowego poinformowania jej o ryzyku.

Nadto, powołała się na abuzywność ww. postanowień umownych, podnosząc, że bank przyznał sobie prawo do jednostronnego regulowania wysokości zobowiązania kredytobiorcy i rat kredytu, zwłaszcza, że prawo do ustalania kursu (...) nie doznawało żadnych formalnych ograniczeń, ponieważ umowa nie wskazywała jakichkolwiek kryteriów tego ukształtowania.

Skoro zatem abuzywne okazały się postanowienia określające główny przedmiot umowy, to umowa musi być uznana za nieważną. Z uwagi na nieważność umowy stanowiącej podstawę ustanowienia hipoteki podlega ona wykreśleniu.

(pозew, k. 3-17v)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko bank stwierdził, że wyrok wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie nie jest jeszcze prawomocny, a ponadto jego ustalenie nie jest wiążące dla sądu w niniejszej sprawie. Pozwany zaprzeczył twierdzeniom powódki o nieważności umowy kredytowej, naruszeniu stosunku zobowiązaniowego w wyniku przekroczenia granic swobody umów, abuzywności wskazanych w pozwie postanowień umownych klauzul indeksacyjnych.

Nadto, zaprzeczył, aby na etapie poprzedzającym zawarcie umowy pracownik banku dopuścił się naruszenia jakichkolwiek obowiązków informacyjnych. Pozwany podniósł, że umowa była indywidualnie negocjowana, a postanowienia dotyczące indeksacji kredytu zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. Wedle pozwanego nie było dowolności w kształtowaniu tabeli kursowej.

Ponadto stwierdził, iż celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest analiza umowy pod kątem abuzywności i związanej z tym nieważności.

(odpowiedź na pozew, k. 70-105)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W 2008 roku powódka M. W. podjęła decyzję o nabyciu lokalu mieszkalnego w T. - zamierzała przebywać w nim w weekendy oraz w okresie urlopowym w celach rekreacyjnych.

Powódka na stałe zamieszkuje w W..

W celu uzyskania finansowania transakcji odwiedziła trzy banki.

Powódka odbyła trzy spotkania z przedstawicielem (...) Banku S.A.

Podczas pierwszego spotkania przedstawiono jej ofertę kredytową banku, na drugim potwierdzono zdolność kredytową i przedstawiono projekt umowy kredytu indeksowanego (...), zaś na trzecim doszło do podpisania umowy.

W 2006 roku powódka zawarła dwie umowy kredytu indeksowanego (...) SA i Bankiem (...) SA na zakup mieszkania oraz działki rolno - budowlanej.

Przy zawarciu żadnej z tych umów, powódka nie była informowana o mechanizmie działania kredytu indeksowanego, sposobie ustalania kursów (...) / PLN w Tabeli kursowej, spreadzie walutowym, sposobie finansowania kredytu przez bank.

Przy okazji zawarcia każdej z tych umów powódka była zapewniana o tym, że (...) jest walutą bezpieczną. Przedstawiona powódce symulacja obejmowała jedynie okres kilku miesięcy, w którym nie miały miejsca istotne wahania kursu.

W trakcie rozmów poprzedzających zawarcie umowy powódka uzgadniała kwotę kredytu, walutę indeksacji i okres kredytowania.

(dowód: przesłuchanie powódki M. W., płyta CD k. 230)

W dniu 9 czerwca 2008r. powódka złożyła wniosek o udzielenie jej przez (...) Bank S.A. kredytu w kwocie 713.341,87 zł na. Jako walutę kredytu we wniosku wskazano (...).

(dowód: wniosek kredytowy k. 126-129)

Przy złożeniu wniosku kredytowego powódka podpisała oświadczenie, że przedstawiciel (...) Banku SA w pierwszej kolejności przedstawił jej ofertę kredytu w polskim złotym i że po zapoznaniu się z tą ofertą zdecydowała, iż dokonuje wyboru oferty kredytu denominowanego w walucie obcej mając pełną świadomość ryzyka związanego z tym produktem, a w szczególności tego, że niekorzystna zmiana kursu waluty spowoduje wzrost comiesięcznych rat spłaty kredytu oraz wzrost całego zadłużenia.

Ponadto, powódka oświadczyła, że została poinformowana przez przedstawiciela (...) Banku S.A. o jednoczesnym ponoszeniu ryzyka zmiany stopy procentowej polegającym na tym, że w wyniku niekorzystnej zmiany stopy procentowej może ulec zwiększeniu comiesięczna rata spłaty kredytu oraz wartość całego zaciągniętego zobowiązania, a także wskazała, że jest świadoma ponoszenia obu rodzajów ryzyk związanych z wybranym produktem kredytowym.

Powódka oświadczyła również, że przedstawiciel (...) Banku SA poinformował ją o kosztach obsługi kredytu w wypadku niekorzystnej zmiany kursu walutowego oraz zmiany stopy procentowej tj. o możliwości wzrostu raty kapitałowo – odsetkowej, a informacje te zostały przedstawione w postaci symulacji wysokości rat kredytu.

(dowód: oświadczenie k. 130)

W dniu 17 lipca 2008r. bank podjął ostateczną decyzję o udzieleniu powódce kredytu w kwocie 515.458,66 zł. Jako walutę waloryzacji kredytu wskazano (...). W decyzji kredytowej wskazano, że kwota kredytu wyrażona w walucie

waloryzacji na koniec dnia 16 lipca 2006r. według kursu kupna waluty z tabeli kursowej (...) Banku S.A. wynosi 108.819,54 CHF. Jednocześnie wskazano, że podana kwota ma charakter informacyjny i nie stanowi zobowiązania banku, a wartość kredytu wyrażona w walucie obcej w dniu uruchomienia kredytu, może być różna od podanej.

(dowód: decyzja kredytowa k. 131-132)

W dniu 25 lipca 2008r. powódka M. W. (jako kredytobiorca) zawarła z (...) Bankiem S.A. z siedzibą w W. Oddział Bankowości Detalicznej w Ł. umowę nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem (...).

Zgodnie z § 1 bank udzielił powódce kredytu w wysokości 515.458,66 zł na finansowanie przedpłat na poczet budowy i nabycia od dewelopera lokalu mieszkalnego nr C.O.6 wraz z udziałem w prawie własności garażu wielostanowiskowego, z którym związane będzie prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 4 położonych w G. przy ul. (...), refinansowanie poniesionych nakładów własnych na zakup przedmiotowego lokalu mieszkalnego, pokrycie kosztów składki na ubezpieczenie spłaty rat kredytu w zakresie poważnego zachorowania i pobytu w szpitalu w wyniku choroby i nieszczęśliwego wypadku (§ 1 ust. 1 i 2). Jako walutę waloryzacji kredytu wskazano (...) (§ 1 ust. 3). W § 1 ust. 3a wskazano, że kwota kredytu wyrażona w walucie waloryzacji na koniec 16 lipca 2008r. według kursu kupna waluty z tabeli kursowej (...) Banku S.A. wynosi 263.796,65 CHF. Jednocześnie wskazano, że podana kwota ma charakter informacyjny i nie stanowi zobowiązania banku, a wartość kredytu wyrażona w walucie obcej w dniu uruchomienia kredytu, może być różna od podanej. Okres kredytowania wynosił 348 miesięcy od dnia 25 lipca 2008r. do 24 lipca 2037r. (§ 1 ust. 4).

Stosownie do treści § 7 ust. 4 wysokość kredytu, wyrażoną w (...) określa się jako sumę wszystkich uruchomionych transz wyrażonych w (...).

Wedle umowy, powódka była zobowiązana do spłaty równych rat kapitałowo – odsetkowych (§ 1 ust. 5). Kredytobiorca zobowiązał się do spłaty kapitału wraz z odsetkami miesięcznie w ratach kapitałowo – odsetkowych w terminach i kwotach zawartych w harmonogramie spłaty (§ 10 ust. 1). Harmonogram spłaty kredytu stanowił załącznik nr 1 i integralną część umowy, był sporządzany w (...) (§ 10 ust. 2). Raty kapitałowo – odsetkowe oraz raty odsetkowe spłacane miały być w złotych po uprzednim ich przeliczeniu według kursu sprzedaży (...) z tabeli kursowej (...) Banku SA obowiązującego na dzień spłaty z godz. 14:50 (§ 10 ust. 5). Kredytobiorca upoważnił bank do pobierania środków na spłatę kapitału i odsetek z tytułu kredytu z rachunku MultiKonto. Jednocześnie zastrzeżono, że zlecenie jest nieodwołalne i wygasa po całkowitym rozliczeniu kredytu (§ 11B ust. 1).

Kredyt był oprocentowany według zmiennej stopy procentowej, która w dniu wydania decyzji kredytowej wynosiła 3,78 % i została ustalona jako stawka bazowa LIBOR 3M dla (...) z dnia 29 maja 2008r. wynoszącą 2,78 % powiększona o stałą w całym okresie kredytowania marżę mBanku w wysokości 1,00 % (§ 9 ust. 1 i 2).

Weześniejsza spłata całości kredytu lub raty kapitałowo – odsetkowej, a także spłata przekraczająca wysokość raty powodowała, że kwota spłaty jest przeliczana po kursie sprzedaży (...) z tabeli kursowej (...) Banku S.A. obowiązującego w dniu i godzinie spłaty (§ 12 ust. 5).

Integralną część umowy stanowił „Regulamin udzielania kredytu hipotecznego dla osób fizycznych – M.”. Kredytobiorca oświadczył, że przed zawarciem umowy dokument ten został mu doręczony oraz uznaje jego wiążący charakter (§ 25 ust. 1).

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowiła m.in. hipoteka łączna kaucyjna wpisana na pierwszym miejscu do kwoty 773.187.99 zł ustanowiona na nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny nr C.O.6 przy ul. (...) w G. oraz udziale w prawie własności garażu wielostanowiskowego, z którym związane będzie prawo wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 4, wpisana do nowozałożonej księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego oraz nowej księdze wieczystej dla lokalu użytkowego (garażu wielostanowiskowego).

Podpisując umowę powódka oświadczyła, że została dokładnie zapoznana z warunkami udzielania kredytu złotowego waloryzowanego kursem waluty obcej, w tym w zakresie zasad dotyczących spłaty kredytu i w pełni je akceptują. Nadto, oświadczyła, że jest świadoma, że z kredytem waloryzowanym związane jest ryzyko kursowe, a jego konsekwencje wynikające z niekorzystnych wahań kursu złotego wobec walut obcych mogą mieć wpływ na wzrost kosztów obsługi kredytu (§ 29 ust. 2).

(dowód: umowa nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem (...) k. 33-37)

W myśl § 23 ust. 2 Regulaminu udzielania kredytu hipotecznego dla osób fizycznych M. wysokość każdej raty odsetkowej lub kapitałowo odsetkowej kredytu waloryzowanego kursem przyjętej waluty określana jest w tej walucie, natomiast jej spłata dokonywana jest w złotych po uprzednim jej przeliczeniu wg kursu sprzedaży danej waluty, określonym w tabeli kursowej (...) Banku SA na dzień spłaty. Wedle § 23 ust. 3 wysokość rat odsetkowych i kapitałowo odsetkowych kredytu waloryzowanego wyrażona w złotych, ulega comiesięcznej modyfikacji w zależności od kursu sprzedaży waluty, wg tabeli kursowej (...) Banku SA na dzień spłaty.

(dowód: Regulamin udzielania kredytu hipotecznego dla osób fizycznych M. k. 117-125)

Przed podpisaniem umowy, powódka przeczytała jej tekst. Kwota odpowiadająca wysokości raty kapitałowo – odsetkowej była pobierana przez bank na podstawie upoważnienia zawartego w umowie z rachunku bankowego dedykowanego spłacie kredytu. Przed terminem płatności raty powódka była informowana o wysokości raty.

(dowód: przesłuchanie powódki M. W., płyta CD k. 230)

W dniu 29 lipca 2008r. powódka złożyła wniosek o wypłatę pierwszej transzy kredytu w kwocie 324.809,90 zł.

(dowód: wniosek powódki, k. 133)

W dziale IV. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) pod nr 1, a także w dziale IV. księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) pod nr 4 - wpisana jest hipoteka umowna łączna w kwocie 701.694,71 zł na rzecz (...) Banku S.A. Oddział Bankowości Detalicznej (M.) w W. zabezpieczająca wierzytelność wynikającą z umowy kredytu – kredyt hipoteczny (...) z umowy nr (...) z dnia 25 lipca 2008r.

(dowód: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...), k. 21-22, odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...), k. 23-32)

W dniu 30 czerwca 2010 r. strony zawarły aneks nr (...) do ww. umowy, w którym zmieniły m.in. zapisy dotyczące kwoty kredytu (na 467.796,47 zł), wysokości transz kredytu, sumy hipoteki łącznej kaucyjnej (do kwoty 701.694,71 zł).

(dowód: aneks nr (...) z dnia 30 czerwca 2010r., k. 38)

W dniu 29 marca 2012 r. strony zawarły kolejny aneks do ww. umowy kredytowej, w którym bank zapewnił kredytobiorcy możliwość dokonywania zmian waluty spłaty kredytu hipotecznego ze złotych polskich na walutę waloryzacji oraz z waluty waloryzacji na złote polskie w okresie obowiązywania umowy.

(dowód: aneks z dnia 29 marca 2012r. k. 115-117)

Wyrokiem z dnia 21 kwietnia 2022 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt III C 521/18 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) S.A. wytoczone przeciwko M. W. o zapłatę kwoty 718.260,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem zadłużenia wynikającego z umowy nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowanego kursem (...).

Jak wskazano w uzasadnieniu ww. wyroku umowa zawiera niedozwolone postanowienia umowne w postaci klauzul indeksacyjnych, a z uwagi na brak w polskim systemie prawnym w dacie zawarcia umowy przepisu dyspozytywnego, którym można by zastąpić ww. niedozwolone klauzule umowne, umowa jest nieważna.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 21 kwietnia 2022r. k. 39-59)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, a także dowodu z przesłuchania powódki.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na wymienionych powyżej dowodach z dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony niniejszego postępowania. Zważyć należy, iż wymienione w ustaleniach stanu faktycznego dokumenty prywatne nie były kwestionowane, zaś Sąd z urzędu nie doszukał się żadnych okoliczności mogących wzbudzać wątpliwości co do ich autentyczności czy wiarygodności. W ramach swobodnej oceny dowodów Sąd uznał, że wymienione powyżej dowody z dokumentów odzwierciedlają rzeczywistą treść stosunku prawnego zawartego przez strony.

Sąd nie znalazł również podstaw do odmowy wiary zeznaniom powódki w zakresie dotyczącym okoliczności, celu i przyczyn zawarcia umowy kredytowej, zakresu informacji udzielonych jej przed zawarciem umowy w zakresie zasad funkcjonowania kredytu indeksowanego do (...), negocjowania zapisów umowy, a także sposobu dokonywania spłaty kredytu.

Zdaniem Sądu, w powyższym zakresie zeznania powódki należało uznać za szczere, spójne i niesprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie. Zeznania te nie budziły również żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Przede wszystkim Sąd dał wiarę zeznaniom powódki, że zawierając umowę kredytu hipotecznego działała ona w zaufaniu do osoby przedstawiającej ofertę banku, a jej świadomość odnośnie ryzyka walutowego i możliwości znaczącego wzrostu wysokości raty była kształtowana m.in. poprzez zapewnienia pracownika banku o korzyściach związanych z zaciągnięciem zobowiązania kredytowego indeksowanego w walucie szwajcarskiej.

Za wiarygodnością zeznań powódki przemawia również fakt, iż nie posiada specjalistycznego wykształcenia na kierunku finanse i bankowość. Zatem jako osoba nie posiadająca ponadprzeciętnej wiedzy odnośnie funkcjonowania kredytów w walucie obcej, nie osiągająca dochodów w walucie obcej, jak większość kredytobiorców w pierwszej dekadzie XXI w., podejmując decyzję o zawarciu umowy kredytowej, kierowała się informacjami i wyjaśnieniami przekazanymi przez osobę działającą na rzecz banku, a więc instytucji, która w powszechnej świadomości jawi się jako instytucja zaufania publicznego. Powyższej oceny nie zmienia fakt, iż w dacie zawarcia przedmiotowej umowy, powódka była już stroną dwóch innych umów o podobnym charakterze. Jeśli przy zawarciu poprzednich umów także nie dochowano obowiązków informacyjnych, to rzecz jasna w dacie zawarcia spornej umowy powódka nie miała dostatecznej wiedzy odnośnie mechanizmu indeksacji, w tym zasad ustalania kursów kupna i sprzedaży (...). Poza tym pozwany nie przedstawił w toku niniejszego postępowania żadnych dowodów wskazujących na to, że rzeczywisty zakres pouczeń potwierdzonych oświadczeniami o zasadach funkcjonowania kredytu był inny aniżeli wynikało to z zeznań kredytobiorcy.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. Sąd pominął natomiast wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu bankowości, finansów i rachunkowości, dowodu z dokumentu w postaci protokołu rozprawy w sprawie III C 1071/18 Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia, na której zeznania złożył świadek M. D., jak również o zobowiązanie powódki do przedstawienia umów kredytowych, których powódka jest stroną. W ocenie Sądu okoliczności, jakie miały zostać stwierdzone za pomocą wnioskowanych dowodów nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1728), zgodnie z treścią którego w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie

jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dopuszczalne jest przesłankowe ustalenie nieważności stanowiącej podstawę wpisu i ustanowienia hipoteki jako prawa akcesoryjnego.

Stąd, zdaniem Sądu, powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym było właściwym środkiem prawnym do kwestionowania wpisu hipoteki.

Na przeszkodzie wytoczeniu tego powództwa nie stoi fakt, iż aktualnie pomiędzy stronami toczy się postępowanie z powództwa banku przeciwko powódce o zapłatę należności wynikających z umowy kredytowej. W obu postępowaniach ustalenie nieważności umowy kredytowej ma charakter przesłanki rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu niniejsze powództwo jest środkiem dalej idącym niż powództwo o zapłatę. Należy mieć bowiem na względzie, że hipoteka jest prawem akcesoryjnym, związanym z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Oznacza to, że jej istnienie i treść zależą od tej wierzytelności. Nieważność umowy, z której wynika wierzytelność zabezpieczona hipoteką, ma zatem wpływ na byt tego ograniczonego prawa rzeczowego.

Nie ulega wątpliwości, że na podstawie wyroku jaki ostatecznie zapadnie w równoległe toczącym się postępowaniu o zapłatę powódka nie uzyska wykreślenia hipoteki.

Określone w art. 365 k.p.c. związanie stron, sądów i innych podmiotów i osób treścią prawomocnego orzeczenia wyraża nakaz przyjmowania przez nie, że w objętej nim sytuacji stan prawny przedstawiał się tak, jak to wynika z sentencji wyroku (por. wyrok SN z dnia 23 czerwca 2009 r., II PK 302/08, L.; wyrok SN z dnia 15 listopada 2007r., II CSK 347/07, L.). Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem jedynie ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Oznacza to, że sąd nie jest związany ani ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, ani poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego wyroku (por. postanowienie SN z 3 czerwca 2009 r., IV CSK 511/08, L.). Z sentencji takiego wyroku oddalającego powództwo banku o określone świadczenie nie wynika fakt nieważności umowy.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że powódka swoje roszczenie opierała na twierdzeniu o abuzywności postanowień w § 1 ust. 3A, § 7 ust. 4, § 10 ust. 5, umowy kredytowej. Zgodnie z treścią art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W myśl art. 385<sup>1</sup> § 3 k.c. niezgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta.

Analizując kwestionowane klauzule umowne przez pryzmat przesłanek określonych w art. 385<sup>1</sup> k.c. należy wskazać, że sporna umowa kredytu hipotecznego jest umową jednostronnie profesjonalną, albowiem powódka nie zawierała jej w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, lecz w celu sfinansowania zakupu lokalu mieszkaniowego w celach rekreacyjnych. W lokalu tym nie była prowadzona działalność gospodarcza ani zawodowa powódki, która na stałe mieszka w W.. Lokal ten nie był również przedmiotem najmu.

Sąd miał na względzie, że przedmiotowa umowa została zawarta przy użyciu wzorca umownego, co oznacza, że konsument nie miał możliwości negocjacji zapisów istotnych z punktu widzenia jej wykonywania, w szczególności klauzul indeksacyjnych. W przypadku umowy kredytu będącej umową adhezyjną zawartą przy użyciu wzorca umownego (tj. formularza umowy, którym bank posługuje się w ramach działalności gospodarczej i Regulaminu)

zmianie mogły ulec jedynie takie dane jak: kwota kredytu, okres spłaty, wysokość marży, waluta kredytu, cel kredytu, a także wysokość transz i daty ich uruchomienia, natomiast pozwany nie wykazał - mimo że spoczywał na nim w tym zakresie ciężar dowodu - że konsument miał rzeczywisty wpływ na kształt spornych postanowień umownych i istniała realna możliwość wyeliminowania klauzuli indeksacyjnej. Niezależnie od braku inicjatywy dowodowej pozwanego eliminacja ww. klauzul wydaje się wątpliwa zważywszy na kluczowy charakter klauzuli indeksacyjnej w konstrukcji umowy kredytu indeksowanego. Co istotne, klauzule indeksacyjne były zawarte także w § 23 ust. 2 i 3 Regulaminu, a więc w dokumencie sporządzonym przed zawarciem umowy, którym konsument był związany na podstawie art. 384 § 1 k.c. Zgodnie natomiast z utrwaloną linią orzecznictwa wszelkie klauzule sporządzone z wyprzedzeniem będą klauzulami pozbawionymi cechy indywidualnego uzgodnienia i okoliczności tej nie niweczy fakt, że konsument mógł znać ich treść (por. wyrok Sądu Apelacyjnego Warszawa z dnia 15 maja 2012r., VI ACa 1276/11, L.). Bank nie przedstawił też dowodu, który pozwalałby na stwierdzenie, że w niniejszym przypadku powódka miała możliwości zmiany czy nawet wyeliminowania z treści umowy klauzul indeksacyjnych.

Dalej, należy wskazać, że w myśl art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. kontroli incydentalnej nie podlegają postanowienia określające główne świadczenia stron, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny. W wyroku z dnia 3 października 2019r. w sprawie C-260/18 (K. D., J. D. przeciwko Raiffeisen Bank (...)) z siedzibą w W., prowadzący działalność w Polsce w formie oddziału pod nazwą Raiffeisen Bank (...) Oddział w Polsce, dawniej (...) Bank (...) SA z siedzibą w W.) (...) wyraził pogląd, że klauzule dotyczące ryzyka wymiany określają główny przedmiot umowy kredytu. Pogląd ten jest również przyjmowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego i polskich sądów powszechnych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 4 listopada 2020r., V ACa 300/20, L.). W rozpatrywanym przypadku jednak taki charakter klauzul umownych nie wyłącza możliwości uznania ich za klauzule niedozwolone, albowiem – zdaniem Sądu – zostały one sformułowane w sposób niejednoznaczny. Należy mieć na względzie, że zgodnie ze stanowiskiem (...) wymóg wyrażenia warunku umownego prostym i zrozumiałym językiem oznacza, że w wypadku umów kredytowych instytucje finansowe muszą zapewnić kredytobiorcom informacje wystarczające do podjęcia przez nich świadomych i rozważnych decyzji, zaś wymóg ów oznacza, że warunek dotyczący spłaty kredytu w tej samej walucie obcej co waluta, w której kredyt został zaciągnięty, musi zostać zrozumiany przez konsumenta zarówno w aspekcie formalnym i gramatycznym, jak i w odniesieniu do jego konkretnego zakresu, tak aby właściwie poinformowany oraz dostatecznie uważny i rozsądny przeciętny konsument mógł nie tylko dowiedzieć się o możliwości wzrostu lub spadku wartości waluty obcej, w której kredyt został zaciągnięty, ale również oszacować - potencjalnie istotne - konsekwencje ekonomiczne takiego warunku dla swoich zobowiązań finansowych (por. wyroku z dnia 20 września 2017r., C-186/16, R. A. i inni przeciwko (...) SA, (...)) W niniejszym przypadku niewątpliwie sposób sformułowania klauzul indeksacyjnych uniemożliwił powódce oszacowanie ryzyka związanego z zaciągnięciem przedmiotowego kredytu. W odniesieniu do kwestii jednoznaczności zapisów umownych istotne było, czy powódka uzyskała przed zawarciem umowy informacje wystarczające do podjęcia przez niego świadomej i rozważnej decyzji. Szczególnie istotny w tym kontekście był obowiązek należytego poinformowania konsumenta o ryzyku walutowym i możliwości niekorzystnej zmiany kursu waluty obcej skutkującej automatycznym wzrostem raty kredytu oraz wysokości salda zadłużenia.

Zważyć należy, iż w niniejszej sprawie, odpierając zarzuty strony powodowej o braku należytego poinformowania o ryzyku walutowym, pozwany bank powoływał się na podpisane przez powódkę oświadczenie złożone przy składaniu wniosku kredytowego, którego treść została przytoczona w ustaleniach stanu faktycznego.

Zdaniem Sądu, informacje zawarte w tym oświadczeniu nie były wystarczające dla należytego wypełnienia spoczywających na pozwanym banku obowiązków informacyjnych.

Wyjaśnienia zawarte w przedmiotowym oświadczeniu są bardzo ogólne, a nadto – wbrew temu, co wskazano w jego treści – nie ma żadnego dowodu, że zostały poparte symulacjami przedstawiającymi jak będzie kształtowała się wysokość raty kredytu oraz saldo kredytu w przypadku zmian kursowych, choćby na podstawie danych historycznych.



Powyższe zaniechania miały niewątpliwie istotny wpływ na świadomość powódki co do możliwego zakresu zmian kursowych i wpływały na jej decyzję o zawarciu umowy.

Z analizy historycznych notowań (...) wynika bowiem, że w lutym 2004r. kurs (...) osiągał najwyższy dotychczasowy poziom w historii (około 3,11 zł). Po tej dacie kurs (...) sukcesywnie się obniżał, osiągając najniższy kurs poniżej 2 zł w sierpniu 2008r.

Przedmiotowa umowa została zawarta zatem w okresie, gdy kurs (...) osiągnął niemal najniższy notowany pułap. Pomiędzy okresem, gdy kurs osiągnął najwyższy poziom a datą zawarcia przedmiotowej umowy upłynął okres czterech lat. Jeśli zatem w tak nieznacznej w stosunku do czasu trwania umowy kredytowej (umowa została zawarta na 348 miesięcy) perspektywie kurs zmienił się tak znacząco to w informacji dla konsumenta należało wskazać na tak wysoką zmienność i określić dające się przewidzieć ryzyko walutowe z uwzględnieniem wskazanego maksymalnego kursu (...).

Dla oceny korzyści i ryzyka płynącego z zawarcia umowy kredytu związanego z walutą, a zwłaszcza porównania go z kredytem złotówkowym niezbędne jest określenie nie tylko bieżących parametrów, ale i możliwego niekorzystnego rozwoju sytuacji na rynku. W konsekwencji minimalny poziom informacji o ryzyku kursowym związanym z zaciągnięciem kredytu w (...) obejmuje wskazanie maksymalnego dotychczasowego kursu oraz obliczenie wysokości raty i zadłużenia przy zastosowaniu tego kursu. Dopiero podanie tych informacji jest na tyle jasne i precyzyjne, że pozwala przeciętnemu konsumentowi na podjęcie racjonalnej decyzji odnośnie ewentualnej opłacalności kredytu i ryzyka finansowego. W sprawie niniejszej bank w oświadczeniu przedkładanym kredytobiorcy ograniczył się do wzmianki o istnieniu ryzyka kursowego, nie wskazując bliższych informacji w tym zakresie.

Bank zaniechał podania niewątpliwie posiadanych przez siebie informacji o zmianach kursu, w szczególności o wcześniej zanotowanych maksimach kursowych i zmienności. Nie podał również jak przy odnotowanym dotąd maksymalnym kursie będą kształtowały się zobowiązania kredytobiorcy rozumiane jako wysokość miesięcznej raty i salda kredytu przy takim poziomie kursu.

Jak wskazuje się w najnowszym orzecznictwie nie stanowi wypełniania obowiązku informacyjnego przedstawienie analizy historycznego kursu franka szwajcarskiego ani tym bardziej powoływanie się przez bank na złożenie w formie pisemnej przez powodów oświadczeń o świadomości ryzyka walutowego o standardowej treści (por. wyrok SN z dnia 3 lutego 2022r., (...) 975/22, L.). Nie jest wystarczające dla przyjęcia, że pozwany bank wypełnił należycie przedkontraktowy obowiązek informacyjny co do ryzyka kursowego (walutowego), jeśli zakres przekazanych kredytobiorcy informacji nie obrazował skali możliwego wzrostu zadłużenia kredytowego, a tym samym nie przybliżał limitów w jakich taki ewentualny wzrost zadłużenia jest możliwy (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 31 stycznia 2022r., I ACa 485/21, L.).

Odnosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy należy wskazać, że przedstawiona konsumentowi informacja nie zawierała symulacji prezentującej jak będzie kształtowała się wysokość raty kredytu oraz saldo kredytu w przypadku zmian kursowych.

Nie budzi bowiem wątpliwości, że przeciętny konsument powinien być uważny i ostrożny, co w przypadku kredytu w (...) musi to oznaczać uwzględnienie zjawiska ryzyka kursowego. Nawet rozważny konsument nie jest jednak profesjonalistą, nie posiada on ani wiedzy, ani umiejętności jej profesjonalnego zastosowania, w tym wyliczenia salda zadłużenia przy określonym kursie maksymalnym.

Powódka nie ma specjalistycznego wykształcenia w kierunku finansów i bankowości, doświadczenia zawodowego w branży kredytów hipotecznych. W takiej sytuacji konsument przy ocenie ryzyka kursowego opiera się na informacji z banku. Dlatego ma właśnie prawo do rzetelnej informacji, która nie będzie go wprowadzać w błąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lutego 2015r., V ACa 567/14, Legalis 1285001).

W niniejszej sprawie bank nie wywiązał się należycie z obowiązków informacyjnych, nie poinformował konsumenta o konsekwencjach wynikających ze zmiany kursu w odniesieniu do konkretnego stosunku prawnego, który strony

zamierzały nawiązać i wpływu tej zmiany na wysokość raty i salda zadłużenia. Niepełna informacja o ryzyku kursowym w przypadku przeciętnego konsumenta niewątpliwie ma decydujący wpływ na podjęcie decyzji o zawarciu umowy w (...). Zważyć przy tym należy, iż banki w powszechnej świadomości społeczeństwa występują jako instytucje zaufania publicznego, stąd klienci działają w zaufaniu do informacji otrzymywanych z banku, który z racji prowadzonej działalności dysponuje zdecydowanie większym zakresem informacji i danych aniżeli przeciętny konsument. Jednocześnie, należy zaznaczyć, że konsument nie ma obowiązku weryfikowania udzielanych mu przez bank danych, albowiem strony obowiązują kontraktowa lojalność, nie można z góry zakładać, że przedsiębiorca podaje dane niepełne, niekompletne, czy nieprawdziwe, a tym samym chce konsumenta oszukać, bądź wykorzystać jego brak doświadczenia czy niewiedzę. W niniejszym przypadku na stan świadomości powódki nie miał wpływu fakt, że w dacie zawarcia niniejszej umowy była stroną dwóch innych umów o podobnym charakterze. Skoro także przy zawarciu ww. umów powódka nie została należycie pouczona o ryzyku kursowym, to jej zasób wiedzy odnośnie ryzyka związanego z zawarciem tego typu umowy nie były większy niż osoby, która po raz pierwszy taką umowę zawierała. Zauważyć należy, iż pomiędzy zawarciem tych umów a zawarciem niniejszej umowy kurs (...) / PLN stale malał, co tylko utwierdzało nienależycie pouczonego konsumenta o bezpiecznym i stabilnym kursie (...).

Należy przy tym mieć na uwadze, że Szwajcarski Bank (...) ( (...)) przez wiele lat prowadził politykę obrony minimalnego kursu wymiany euro na franka szwajcarskiego. Kurs ten był sztucznie utrzymywany na niskim poziomie. Okoliczność ta była bez wątpienia znana profesjonalistom, natomiast nie była wiadoma ogółowi społeczeństwa.

Zważyć przy tym należy, iż już od 1999r. zgodnie z rekomendacją (...) banki miały obowiązek analizowania kursu walut obcych i sporządzania prognoz możliwych zmian tych kursów w przyszłości, w tym prognozy dotyczącego możliwego, najwyższego przyszłego kursu walut.

Mimo tego, zarówno informacje o historycznych kursach danej waluty, jak też informacje o sztucznie utrzymywanym kursie (...) do euro nie była przekazywana konsumentom przed zawarciem umowy kredytowej, a tym samym nie mieli oni świadomości tego, jakie są rzeczywiste przyczyny tak atrakcyjnego dla potencjalnych kredytobiorców kursu franka szwajcarskiego.

Z tego względu powódka nie była w stanie przewidzieć tego, że w przyszłości może nastąpić zmiana polityki szwajcarskiego banku centralnego, powodująca wzrost kursu i w konsekwencji wzrost raty kredytu, skoro nie dysponował pełnym zakresem informacji pozwalających na określenie ryzyka walutowego. Podkreślić przy tym należy, iż znaczny wzrost kursu (...) był następstwem tzw. „efektu kuli śnieżnej” tj. nagłej zmiany kursów poszczególnych par walutowych wynikającej ze zmiany polityki (...).

Pozwany niewątpliwie posiadał wiedzę o możliwych skutkach wzrostu kursu waluty dla konsumentów, którzy zawarli umowy indeksowane kursem waluty obcej, choćby wynikającą z wydarzeń, jakie miały miejsce w Australii (w drugiej połowie lat 80 – tych XX w.) czy też we W. (na początku lat 90 – tych ub. wieku), gdzie również były oferowane podobne produkty .. (...) obu krajach w przypadku wzrostu kursu waluty obcej nastąpiło radykalne zwiększanie obciążeń kredytobiorców.

Mimo powyższego informacje zarówno o wyżej wskazanych wydarzeniach, jak też o sztucznie utrzymywaniu kursu (...) przez szwajcarski bank centralny nie były przekazywane konsumentom, jak należy przypuszczać, aby nie zniechęcać ich do zaciągania kredytów indeksowanych do waluty obcej. Zwrócić także należy uwagę, że w dacie zawarcia umowy obowiązująca Rekomendacja S była już zdezaktualizowana, gdyż od jej sporządzenia do dnia zawarcia umowy kurs (...) uległ zmianie i jeszcze dalej malał. Taki sam margines 20% w dacie zawarcia umowy oznaczał osiągnięcie poziomu znacznie niższego niż przy wydawaniu rekomendacji. Stopniowe obniżanie się kursu od 2004 r. sprawiło, że przewidziane rekomendacją marginesy przestały mieć jakiegokolwiek znaczenie z punktu widzenia możliwego ryzyka. Reasumując tę część rozważań, z uwagi na niedochowanie obowiązków informacyjnych co do ryzyka walutowego, i braku poinformowania powódki o ryzyku kursowym klauzula indeksacyjna jako niejednoznaczna może podlegać kontroli nawet jako świadczenie główne.

Nadto, w ocenie Sądu, sporne klauzule indeksacyjne kształtują prawa i obowiązki powódki jako konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco naruszają jej interesy. Przede wszystkim należało mieć na względzie, że w umowie nie zostały określone w sposób obiektywnie sprawdzalny i wiążące obie strony umowy kryteria ustalania kursu kupna i kursu sprzedaży przyjmowanego przez bank w tabeli kursowej odpowiednio do przeliczania kwoty kredytu przy jego wypłacie, a także do przeliczania rat kredytowych przy ich spłacie.

W umowie i Regulaminie brak jakichkolwiek wzorów matematycznych czy kryteriów wyznaczania kursów kupna i sprzedaży. Z tego względu należało uznać, że przedmiotowa umowa pozostawiała określenie kursów wyłącznie w dyspozycji kredytodawcy, który nie był w tym zakresie skrepowany żadnymi weryfikowalnymi przesłankami i hipotetycznie mógł kursy ustalać w sposób jednostronny i dowolny. W odniesieniu do kwestii naruszenia dobrych obyczajów należy mieć na względzie, iż w orzecznictwie utrwalił się pogląd, że mechanizm ustalania kursów waluty, który pozostawia bankowi swobodę, jest w sposób oczywisty sprzeczny z dobrymi obyczajami i rażąco narusza interesy konsumenta, a klauzula która nie zawiera jednoznacznej treści, a przez to pozwala na pełną swobodę decyzyjną banku jest klauzulą niedozwoloną w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 grudnia 2020r., I ACa 745/19, L.; wyrok SN z dnia 15 listopada 2019r., V CSK 347/18, L.; wyrok SN z dnia 27 listopada 2019r., II CSK 483/18, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 sierpnia 2020r., I ACa 1044/19, L.). Określenie wysokości należności obciążającej konsumenta z odwołaniem do tabel kursów ustalanych jednostronnie przez bank, bez wskazania obiektywnych kryteriów, jest nietransparentne, pozostawia pole do arbitralnego działania banku i w ten sposób obarcza kredytobiorcę nieprzewidywalnym ryzykiem oraz narusza równorzędność stron (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 3 kwietnia 2020r., VI ACa 27/19, L.).

W okolicznościach niniejszej sprawy, należy sądzić, że w przypadku, gdyby konsument dysponował pełną informacją co do skutków przewidzianego w umowie mechanizmu zmian kursowych, zależnego wyłącznie od drugiej strony stosunku prawnego, w konsekwencji czego możliwy był wzrost wysokości raty kapitałowo-odsetkowej w przypadku istotnej zmiany kursu (...) w stosunku do PLN, to nie podjąłby decyzji o zawarciu umowy. W sytuacji znacznego wzrostu kursu waluty, aby spełnić świadczenie o tej samej wysokości w walucie obcej konsument musi wydatkować coraz większe kwoty w PLN.

W świetle zasad doświadczenia życiowego trudno wyobrazić sobie sytuację, że rozsądny konsument akceptuje i godzi się na znaczne zwiększenie swojego zadłużenia wobec banku w trakcie wykonywania umowy. Tymczasem w przypadku kredytów zawierających mechanizmy indeksacyjne, po istotnej zmianie kursu (...) wysokość zobowiązania pozostałego do spłaty znacznie wzrastała, mimo wieloletniego spłacania kredytu. Zawarcie umowy, zawierającej postanowienia umowne prowadzące do wskazanych powyżej skutków, jest rażąco sprzeczne z interesem ekonomicznym konsumenta. Rażącym naruszeniem interesów konsumenta jest bowiem narzucenie konsumentowi możliwości jednostronnego kształtowania przez bank wysokości faktycznego obciążenia kredytowego. Nie bez znaczenia pozostaje także wysokość pobranych kwot tytułem rat kredytowych, których wysokość została przez bank ustalona na podstawie niejasnych i nieprzejrzystych kryteriów, niemożliwych do zweryfikowania przez konsumenta.

Za sprzecznością klauzul umownych z dobrymi obyczajami przemawia także stosowanie innych kursów przy przeliczaniu kwoty kredytu w chwili jego wypłaty (kurs kupna) i innych przy przeliczaniu rat kredytowych (kurs sprzedaży), gdzie kurs sprzedaży był wyższy niż kurs kupna. Takie zróżnicowanie pomiędzy kursem kupna i sprzedaży stosowanym przy wypłacie kredytu, a następnie spłacie rat uznać należy za sprzeczne z dobrymi obyczajami, a także rażąco naruszające interesy konsumenta. Strony umowy nie umawiały się na prowadzenie przez bank działalności kantorowej i dokonywania wymiany walut, a postanowiły jedynie wprowadzić do umowy mechanizm pozwalający na zastosowanie stawki referencyjnej właściwej dla waluty obcej. Z uwagi na różnicę wysokości kursu kupna i sprzedaży można również stwierdzić, że bank ustalił jednostronnie dla siebie marżę stanowiącą ukrytą prowizję. Podkreślić przy tym należy, iż konsument ma prawo oczekiwać od banku pełnej transparentności zakresu należnych świadczeń oraz elementów składających się na wynagrodzenie kredytodawcy. Nadużycie zaufania poprzez pominięcie informacji o spreadzie walutowym narusza interesy konsumenta w sposób rażący.

Zważyć należy, iż żadnego wpływu na ocenę abuzywności spornych klauzul indeksacyjnych nie miał zawarty przez strony aneks przewidujący możliwość spłaty kredytu bezpośrednio w (...). Zgodnie bowiem z utrwaloną linią orzecniczą SN ocena klauzul umownych w ramach kontroli incydentalnej jest dokonywana według stanu na moment zawarcia umowy, zaś skutek abuzywności w postaci nieważności umowy następuje *ex tunc*. W związku z tym zawarcie w okresie późniejszym aneksu, który zmienia tylko niektóre postanowienia umowy, ale nie określa wszystkich *essentialia negotii* umowy kredytowej, w żadnym wypadku nie prowadzi do konwalidacji nieważnego stosunku prawnego. Innymi słowy, nie można skutecznie zmienić (aneksować) nieważnej czynności prawnej. Z uwagi na brak wszystkich elementów przedmiotowo istotnych taki aneks nie może zostać uznany za zdarzenie kreujące nowy, pozbawiony wadliwości stosunek prawny.

Zgodnie z treścią art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. postanowienia abuzywne mają ten skutek, że nie wiążą konsumenta. Jednocześnie, należy wskazać, że brak jest jakichkolwiek przepisów dyspozytywnych pozwalających uzupełnić umowę w zakresie klauzul indeksacyjnych. Przede wszystkim nie ma możliwości zastosowania średniego kursu NBP, albowiem rozwiązanie takie stałoby w sprzeczności z celami prewencyjnymi dyrektywy 93/13 w postaci zniechęcenia przedsiębiorców do wykorzystywania w zawieranych umowach nieuczciwych postanowień umownych. (...) w wyroku z 6 marca 2019 r. (w sprawach C-70/17 i C-179/17, (...) SA, pkt 54) wykluczył, aby sąd krajowy mógł zmieniać treść nieuczciwych warunków zawartych w umowach. Jak wskazuje się w orzecnictwie nie ma możliwości zastąpienia klauzul abuzywnych postanowieniami dotyczącymi kredytu złotowego czy też indeksowanego do średniego kursu (...) w Narodowym Banku Polskim z uwagi na brak normy prawnej pozwalającej na taką operację, a nadto nieobjęcie takiego rozwiązania zgodnym zamiarem stron umowy (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 lutego 2022r., V ACa 700/21, L.). Nie sposób w tym przypadku podzielić argumentacji pozwanego odnoszącej się do możliwości zastosowania art. 358 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 24 stycznia 2009r. Zważyć bowiem należy, iż przepis ten nie obowiązywał w dacie zawarcia umowy kredytowej, nadto kwota kredytu w niniejszym przypadku od początku była wyrażona w walucie polskiej.

Zdaniem Sądu nie ma możliwości utrzymania przedmiotowej umowy kredytowej po wyeliminowaniu spornych klauzul indeksacyjnych z utrzymaniem oprocentowania opartego na stawce LIBOR, czyli tzw. „odfrankowania” kredytu. Zważyć bowiem należy, iż pomiędzy stronami nie było konsensusu w tym względzie. W obrocie gospodarczym nie funkcjonują bowiem kredyty złotowe z oprocentowaniem według stawki LIBOR, albowiem utrzymanie kredytów złotych z oprocentowaniem niższym niż oprocentowanie depozytów, byłoby dla banku nieopłacalne i udzielając takiego kredytu bank nie miałby szans osiągnięcia zysku, co jest głównym celem działalności kredytowej banków. Po wyeliminowaniu mechanizmu indeksacji i utrzymaniu stawki LIBOR zastrzeżone w umowie odsetki nie spełniałyby roli wynagrodzenia banku, gdyż w umowie wysokość odsetek została skalkulowana w odniesieniu do kwoty kredytu zwaloryzowanej do waluty obcej, a nie do kwoty wyrażonej w polskich złotych. Wskaźnik LIBOR jest całkowicie nieadekwatny do ekonomicznej wartości waluty polskiej. Nawet w stosowanym w Polsce systemie rezerwy cząstkowej banki muszą zapewnić sobie finansowanie udzielanych kredytów poprzez zaciągnięcie zobowiązań walucie tego kredytu – w tym wypadku w PLN. Jeśli kredyt udzielony klientowi będzie oprocentowany według stopy LIBOR (z założenia niższej niż dla innych walut) a zobowiązanie banku według wyższej stopy (np. stopą NBP lub WIBOR - zazwyczaj wyższą), to doprowadzi do natychmiastowego wygenerowania straty po stronie banku. Z drugiej strony różnice w oprocentowaniu różnych walut są podstawą wielu transakcji rynkowych (np. swapów procentowych czy walutowo-procentowych), a więc źródłem potencjalnego zysku. Indeksacja, czyli przeliczenie kredytu na (...) ma umożliwić zrównoważenie wierzycelności i zobowiązań banku. Bez tej operacji (nawet dokonywanej jedynie poprzez czynności księgowe) zastosowanie stopy procentowej innej waluty do PLN byłoby ekonomicznie niewykonalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 listopada 2020 roku, VI ACa 779/19, LEX nr 3145135). Klauzule indeksacyjne stanowią w tym przypadku główną przesłankę, dla jakiej bank w ogóle zawarł tę umowę. Bez tych klauzul, zawarcie umowy byłoby dla banku nieopłacalne. Zatem, w dacie zawarcia umowy nie można mówić o zgodnym zamiarze stron co do zawarcia umowy kredytu złotowego oprocentowanego wg stawki referencyjnej LIBOR. Jak zauważył Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 16 czerwca 2020r., I ACa 540/19, tego typu instrumenty w ogóle nie występują na rynku i trudno byłoby oszacować, jakie byłyby dla stron skutki ekonomiczne pozostawienia tego typu umowy. Z tych względów należało uznać, że po wyeliminowaniu mechanizmu indeksacji ukształtowanie

umowy kredytu byłoby sprzeczne z właściwością stosunku prawnego. Skoro klauzule umowne, których elementem jest ryzyko kursowe, określają główne świadczenia stron (wysokość kapitału podlegającego spłacie i wysokość rat kapitałowo - odsetkowych), to ich eliminacja z umowy musi prowadzić do jej upadku. W świetle przepisów kodeksu cywilnego nie może zostać uznany za ważny kontrakt, w którym nie osiągnięto konsensusu co do głównych świadczeń. W konsekwencji umowa kredytu jako nieważna (bezskuteczna) ex lege nie wiąże stron ze skutkiem ex tunc wobec ich uświadomionego braku zgody na związanie spornymi postanowieniami (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 23 lutego 2022r., V ACa 495/21, L.). Skoro bez niedozwolonych postanowień dotyczących sposobu waloryzacji kredytu umowa nie może dalej funkcjonować w obrocie prawnym ze względu na brak istotnych elementów, stwierdzić należy jej nieważność w oparciu o art. 58 § 1 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 października 2020r., I ACa 1089/18, L.).

Jednocześnie Sąd dochował wszelkich wymogów formułowanych w orzecznictwie (...) pozwalających na przesłankowe unieważnienie umowy kredytowej. Po pierwsze, Sąd miał na uwadze, że w wyroku z dnia 30 kwietnia 2014r. C-26/13 K. i K. R. Trybunał Sprawiedliwości stwierdził, że w sytuacji gdyby zastąpienie nieuczciwego warunku przepisem o charakterze dyspozytywnym nie było dopuszczalne, co zobowiązywałoby sąd do unieważnienia danej umowy w całości, konsument mógłby zostać narażony na szczególnie niekorzystne konsekwencje, skutkiem czego osiągnięcie skutku odstrasżającego wynikającego z unieważnienia umowy byłoby zagrożone. Takie unieważnienie bowiem wywiera co do zasady takie same następstwa jak postawienie pozostałej do spłaty kwoty kredytu w stan natychmiastowej wymagalności, co może przekraczać możliwości finansowe konsumenta i z tego względu penalizuje raczej tego ostatniego, a nie kredytodawcę, który nie zostanie przez to zniechęcony do wprowadzania takich warunków w proponowanych przez siebie umowach. W świetle powyższego konieczne było rozważenie, czy stwierdzenie nieważności umowy będzie pociągało niekorzystne dla konsumenta skutki. Na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego Sąd uznał jednak, że stwierdzenie nieważności umowy kredytowej w tym konkretnym przypadku nie zagraża interesom powodów, albowiem spłacili już znaczną część kredytu. Nadto, powodowie na rozprawie w sposób wyraźny i jednoznaczny wyrazili zgodę na unieważnienie umowy, wskazując, że znają i liczą się z wynikającymi z tego konsekwencjami. Po drugie, wobec treści wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 29 kwietnia 2021r w sprawie C-19/20, Sąd dopełnił także obowiązku informacyjnego, o jakim mowa we wskazanym orzeczeniu i pouczył powodów o roszczeniach restytucyjnych, które mogą zostać wywiedzione przez bank po ewentualnym unieważnieniu umowy, które nie może nastąpić wbrew woli powoda, co do zwrotu pełnej kwoty kapitału kredytu, jak również o skutkach innych roszczeń (tzw. wynagrodzenie za korzystanie z kapitału stanowiące przedmiot zarzutu potrącenia). Mimo powyższego pouczenia powódka podtrzymała zgodę na przesłankowe stwierdzenie nieważności umowy.

Jak wskazuje się w orzecznictwie samo wpisanie hipoteki w księdze wieczystej nie przesądza o istnieniu tego prawa, gdyż dokonanie wpisu prowadzi do powstania hipoteki tylko wtedy, gdy istnieje ku temu właściwa podstawa materialnoprawna. Wpis nie sanuje zatem braku tej podstawy, wynikającego np. z nieważności czynności prawnej ustanawiającej hipotekę, jest natomiast jednym z elementów złożonego zdarzenia prawnego, z którym ustawa wiąże powstanie hipoteki.

Ujawnienie hipoteki w księdze wieczystej (wpis hipoteki) nie przesądza, że prawo to rzeczywiście istnieje i nie zmienia per se stanu prawnego nieruchomości, bez względu na to, że wpis hipoteki ma co do zasady charakter konstytutywny. Z art. 3 ust. 1 KWU wynika jedynie to, że ujawnienie hipoteki stwarza tylko podstawę wzruszalnego domniemania, iż hipoteka została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a nieruchomość objęta księgą wieczystą jest tą hipoteką obciążona. Do podważenia tego domniemania nie jest konieczne „obalenie (wykreślenie) wpisu” hipoteki, lecz wykazanie, że mimo ujawnienia hipoteki przez wpis prawo to nigdy nie powstało albo mimo powstania – wygasło (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2021 r., III CZP 28/21, L.). Domniemanie wynikające z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy hipoteki, która nie ma samodzielnego bytu i związana jest ściśle z wierzytelnością, którą zabezpiecza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2009 r., I CSK 161/09). Ta akcesoryjność hipoteki w stosunku do wierzytelności polega nie tylko na tym, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki (art. 94 KWU), ale przede wszystkim na

tym, że hipoteka nie może powstać bez istnienia wierzytelności (art. 65 ust. 1 KWU - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2012r., V CSK 394/11, M. Pr. Bank. (...), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 325/11). W przypadku, gdy wierzytelność hipoteczna od początku nie istniała i nie mogła powstać, to przyjąć należy, że hipoteka w ogóle nie mogła być powołana do życia (por. K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wyd. 6, Warszawa 2022).

W rozpatrywanym przypadku umowa kredytowa jest nieważna ex tunc. Nieważność czynności prawnej kreującej wierzytelność hipoteczną oznacza, że wierzytelność hipoteczna nigdy nie powstała, co jest skutkiem akcesoryjnego charakteru hipoteki. Na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa nie stoi przepis art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Zdaniem Sądu cytowany przepis nie odnosi się do sytuacji, w której czynność prawna kreująca wierzytelność zabezpieczoną okazała się nieważna ze skutkiem ex tunc, gdyż w takim przypadku wierzytelność w ogóle nie powstaje (a więc nie wygasa).

W związku z powyższym, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór pozwanego na rzecz powódki kwotę 9.417 zł, na co składały się: opłata sądowa od pozwu (2 x 2.000 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda będącego adwokatem w stawce minimalnej (5.400 zł) obliczona od wskazanej wartości przedmiotu sporu, a także opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). Nadto, na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.