

*Sygn. akt VI ACa 1521/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 listopada 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)*

*Sędzia SA – Ewa Zalewska*

*Sędzia SO (del.) – Beata Waś*

*Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa M. K. i R. S.*

*przeciwko (...) Bank S.A. w W.*

*o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolone*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*

*z dnia 24 sierpnia 2012 r.*

*sygn. akt XVII AmC 2600/11*

*I oddala apelację,*

*II zasądza od (...) Bank S.A. w W. na rzecz M. K. i R. S. kwoty po 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów uznał za niedozwolone i zakazał pozwanemu (...) Bank S.A. w W. wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o nazwie „Umowa nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowanych kursem CHF” o treści:

a) „Jeżeli z upływem pełnych 36 miesięcy okresu ubezpieczenia nie nastąpi całkowita spłata zadłużenia objętego ubezpieczeniem ani inne zdarzenie kończące okres ubezpieczenia, ubezpieczenie podlega automatycznej kontynuacji, przy czym łączny okres ubezpieczenia nie może przekroczyć 108 miesięcy, licząc od miesiąca, w którym nastąpiła wypłata Kredytu. Kredytobiorca upoważnia (...) do pobrania środków tytułem zwrotu kosztów ubezpieczenia w wysokości 3,50 % różnicy pomiędzy wymaganym wkładem własnym Kredytobiorcy, a wkładem wniesionym faktycznie, tj. (...) oraz zwrotu kosztów z tytułu kontynuacji przedmiotowego ubezpieczenia z rachunku wskazanego w par. 6 bez odrębnej dyspozycji”,

b) „(...) dostarczania na żądanie (...), lecz nie częściej niż raz na 36 miesiące aktualnej wyceny nieruchomości/ ograniczonego prawa rzeczowego, o której/ym mowa w § 2, określającej wartość rynkową nieruchomości/ ograniczonego prawa rzeczowego, dokonanej zgodnie z wymogami (...) przez rzeczoznawcę zaakceptowanego przez (...) lub do pokrycia kosztów sporządzenia takiej wyceny zleconej przez (...)”,

c) „(...) może wypowiedzieć Umowę również w przypadku: (...)

2) zagrożenia terminowej spłaty Kredytu z powodu złego stanu majątkowego Kredytobiorcy,

3) znacznego obniżenia realnej wartości złożonego zabezpieczenia o ile Kredytobiorca nie ustanowi dodatkowego zabezpieczenia Kredytu,

4) ustanawiania na nieruchomości/ograniczonym prawie rzeczowym, o której/ym mowa w § 2 jakiegokolwiek ograniczonego prawa rzeczowego ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich; jeżeli pogarsza to stan zabezpieczeń Kredytu,

5) zbycia przez Kredytobiorcę nieruchomości/ograniczonego prawa rzeczowego, o której/ym mowa w § 2; jeżeli pogarsza to stan zabezpieczeń Kredytu,

6) wypowiedzenia Umowy rachunku oszczędnościowo - rozliczeniowego eKonto,

7) naruszenia przez Kredytobiorcę innych warunków i obowiązków określonych w Umowie”.

Stosownie do wyniku sprawy Sąd Okręgowy obciążył pozwany Bank obowiązkiem zwrotu powodom kosztów zastępstwa procesowego, nakazał pobrać od niego na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od pozwu i zarządził publikację prawomocnego wyroku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym na koszt pozwanego.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Pozwany (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług bankowych i udzielaniu m. in. kredytów hipotecznych.

W umowach zawieranych z konsumentami posługuje się wzorcem umowy o nazwie „Umowa nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowanych kursem CHF”, w którym znalazły się opisane wyżej postanowienia, zakwestionowane przez powodów: M. K. i R. S. jako sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumentów (art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.). Poza sporem jest okoliczność, że pozwany nie uzgadniał tych zapisów indywidualnie ze swoimi klientami.

Nie dotyczyły one również głównych świadczeń stron umowy.

Dokonując analizy postanowień umownych Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że wszystkie te klauzule noszą cechy abuzywności.

W pierwszej kolejności Sąd uznał, iż nieodpuszczalny był zapis o obowiązku zwrotu Bankowi przez Kredytobiorcę kosztów ubezpieczenia w wysokości 3,5% różnicy pomiędzy wymaganym wkładem własnym kredytobiorcy a wkładem faktycznie wniesionym oraz zwrotu kosztów z tytułu kontynuacji ubezpieczenia.

Zdaniem Sądu, skoro konsument nie jest stroną ani też uposażonym z umowy ubezpieczenia to powstaje sytuacja, w której nie odnosi on żadnych korzyści z tej umowy, zabezpieczającej wyłącznie interesy Banku, ponosząc jednocześnie odpowiedzialność regresową z tego tytułu i w efekcie pozwany przerzuca na konsumentów ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej.

Niezależnie od tego, sporne postanowienie nie daje konsumentowi jakichkolwiek uprawnień w zakresie oceny zasadności kontynuowania umowy ubezpieczenia po upływie 36 miesięcy okresu kredytowania bowiem brak jest tam

jakiegokolwiek zapisu wskazującego – na jaki okres umowa ubezpieczenia niskiego wkładu zostanie, po upływie 36 miesięcy, automatycznie przedłużona. Przewidziano tam jedynie maksymalny okres ubezpieczenia – 108 miesięcy a w ramach tego limitu pozwany może dowolnie przedłużać ochronę ubezpieczeniową a konsument nie ma na takie decyzje jakiegokolwiek wpływu.

Poza przypadkiem całkowitej spłaty zadłużenia nie zostało określone w przedmiotowej klauzuli – jakie inne zdarzenie będzie powodować zakończenie okresu ubezpieczenia, mimo iż tam o nich ogólnie mowa. Konsument nie ma więc możliwości uzyskania wiedzy w tym zakresie, a co za tym idzie dokonania oceny zasadności i prawidłowości wykonania umowy przez Bank.

Omawiany zapis jest niejasny, niejednoznaczny i może powodować po stronie konsumentów dezinformację co do przysługujących im uprawnień.

Interes Banku jest przede wszystkim zabezpieczony ustanowioną na nieruchomości klienta (kredytobiorcy) hipoteką – a ubezpieczenie niskiego wkładu stanowi dodatkowe zabezpieczenie kredytobiorcy z tytułu ryzyka niespłacenia kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wartością nieruchomości w chwili udzielenia kredytu a wymaganym, w tej dacie, przez Bank wkładem własnym. Dochodzi wówczas, do rażącego naruszenia interesów konsumentów poprzez obciążenie ich nieuzasadnionymi kosztami związanymi z kontynuacją ubezpieczenia.

Kolejne zastrzeżenie Sądu dotyczy niewskazania we wzorcu umownym definicji pojęcia „wkład wymagany” oraz braku wyjaśnienia sposobu czy metody jego obliczania a ponadto nie podano daty, od jakiej wkład wymagany jest liczony, sposobu liczenia ryzyka spłaty części kredytu związanego z niskim wkładem i kursu waluty, na podstawie którego dokonuje się jego obliczenia. Pozwany nie udowodnił, że konsumenci mieli realną możliwość zapoznania się przed zawarciem umowy z treścią „Regulaminu udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych dla osób fizycznych w ramach (...) hipotecznych” z którego, zdaniem Banku wynikał sposób ustalania wskazanych wyżej parametrów.

Sąd podkreślił, że przedmiotowy Regulamin obowiązuje od dnia 23 grudnia 2010 r. podczas gdy zakwestionowany wzorec umowy pochodzi ze stycznia 2008 r., co dowodzi, że co najmniej w tej ostatniej dacie nie był ów Regulamin stosowany w obrocie z konsumentami. Poza tym dokument ten nie został wymieniony wśród załączników do umowy o kredyt hipoteczny, którą powodowie zawarli w dniu 25 stycznia 2008 r. z pozwanym, co oznacza, że nie został on im doręczony przed podpisaniem umowy.

Samo zamieszczenie w § 26 umowy oświadczenia, iż kredytobiorca otrzymał przed zawarciem umowy przedmiotowy Regulamin stanowi dowodu na udostępnienie powodom tego dokumentu, albowiem cyt. wyżej zapis stanowił treść wzorca umowy i został on narzucony kredytobiorcom.

Wskazane wyżej okoliczności prowadzą do wniosku, że przewidziana we wzorcu umowy opłata związana z kontynuowaniem ubezpieczenia niskiego wkładu własnego jest dodatkowym kosztem kredytu, na który konsument nie ma żadnego wpływu ani też faktycznej wiedzy odnośnie sposobu kształtowania tej opłaty i w rezultacie nie może ustalić rzeczywistych kosztów wynikających z tytułu zawarcia umowy kredytu. Tego rodzaju regulacja rażąco narusza ekonomiczne interesy konsumentów i stawia ich w nierównorzędnym (niekorzystnym) położeniu wobec kontrahenta (przedsiębiorcy).

Tak samo należy też ocenić klauzulę przewidującą obowiązek dostarczenia na żądane Banku, nie częściej niż raz na 36 miesięcy aktualnej wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę zaakceptowanego przez pozwanego lub pokrycia kosztów sporządzenia takiej wyceny przez Bank.

Nie negując przewidzianego w ustawie Prawo Bankowe uprawnienia banków do badania zdolności kredytowej klienta (konsumenta) w trakcie trwania stosunku kredytowego to jednak zdaniem Sądu zastrzeżenia strony powodowej dotyczyły innego zagadnienia a mianowicie – przypisanie sobie przez Bank uprawnienia do decydowania o prawidłowości sporządzenia wyceny i wyborze rzeczoznawcy oraz wybrania w sposób dowolny momentu (w ciągu

36 miesięcy), w którym Bank może zażądać sporządzenia wyceny, bez wskazania jakichkolwiek przesłanek, których wystąpienie uzasadniałoby decyzję Banku dot. zgłoszenia pod adresem kredytobiorcy takiego żądania.

W rzeczywistości pozwany nie musi wykazywać zaistnienia ku temu obiektywnych przesłanek, co naraża kontrahenta na konieczność ponoszenia nieuzasadnionych kosztów związanych z takim przedsięwzięciem. Kredytobiorca nie jest w stanie zweryfikować słuszności czy celowości działań banku, które mogą pozostawać w całkowitym oderwaniu do ich gospodarczego sensu tj. wystąpienia obawy, że zachodzi prawdopodobieństwo zmiany wartości nieruchomości. Kredytobiorca nie może też przewidzieć – czy i kiedy pozwany zażąda od niego przedłożenia wyceny nieruchomości.

Poza tym przedmiotowa klauzula ogranicza uprawnienia konsumenta do wyboru rzeczoznawcy, który ma oszacować wartość jego nieruchomości, poprzez zastrzeżenie, iż musi to być osoba zaakceptowana przez Bank. Takie zachowanie pozwanego należy, zdaniem Sądu, ocenić jako nieuczciwe wobec konsumenta i godzące w równowagę kontraktową poprzez nieusprawiedliwioną dysproporcję praw i obowiązków na niekorzyść kredytobiorcy.

Jeżeli natomiast chodzi o zakwestionowanie przez powodów postanowienia określające przypadki, w których pozwany może wypowiedzieć umowę kredytu to również one, bez żadnego wyjątku, noszą cechy niedozwolonych klauzul umownych, w rozumieniu przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Odnosnie takich okoliczności jak: „zagrożenie terminowej spłaty kredytu z powodu złego stanu majątkowego kredytobiorcy”, „znaczne obniżenie realnej wartości złożonego zabezpieczenia o ile kredytobiorca nie ustanowi dodatkowego zabezpieczenia kredytu”, „ustanowienie na nieruchomości/ograniczonym prawie rzeczowym jakiegokolwiek ograniczonego prawa rzeczowego ani innych obciążeń na rzecz osób trzecich, jeżeli pogarsza to stan zabezpieczeń kredytu” to powyższe zapisy zawierają sformułowania niejednoznaczne i nieprecyzyjne – „zły stan majątkowy”, „znaczne obniżenie realnej wartości złożonego zabezpieczenia”, „pogorszenie stanu zabezpieczenia”. Posłużenie się tak ogólnymi pojęciami może powodować u konsumentów problemy interpretacyjne odnośnie tego, jakie to w rzeczywistości sytuacje grożą wypowiedzeniem przez Bank umowy skoro tylko on będzie uprawniony do dokonania oceny, czy zaistniałe okoliczności stanowią taką właśnie przesłankę. Nigdzie nie zostało sprecyzowane – co należy rozumieć pod pojęciem „złego stanu majątkowego”, który zagrażałby terminowej spłacie rat kredytu. Brak jest podania kryteriów pozwalających w sposób obiektywny ustalić, jakie okoliczności wpływają na ocenę sytuacji materialnej kredytobiorcy. To z kolei powoduje, że w każdym przypadku zmiany sytuacji ekonomicznej konsumenta Bank może uznać, że wystąpiła wskazana wyżej przesłanka, uprawniająca go do wypowiedzenia umowy.

Również użyte we wzorcu umowy sformułowanie o „pogorszeniu się sytuacji finansowej kredytobiorcy” nie określa stopnia owego pogorszenia, a nie każdy taki przypadek musi skutkować koniecznością ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia.

Tę samą argumentację o braku jasności precyzji w określeniu zdarzeń pozwalających na wypowiedzenie kredytobiorcy umowy należy także odnieść do zastosowanych zwrotów – „pogorszenia stanu zabezpieczenia” oraz „inne warunki i obowiązki określone w umowie”.

Sąd Okręgowy podniósł, że zakwestionowane postanowienie przyznaje pozwanemu uprawnienie do wypowiedzenia umowy w oparciu o dowolnie przyjęte kryteria, bez ich wskazania, co sprawia iż to Bank jest wyłącznie uprawniony do dokonywania wykładni użytych we wzorcu sformułowań a w rezultacie do dokonywania wiążącej interpretacji postanowień umowy, co spełnia przesłanki klauzuli abuzywnej, określonej w art. 385<sup>3</sup> pkt 9 k.c. Taka sytuacja stwarzająca stan niepewności co do zachowania banku, może rodzić dla konsumenta bardzo poważne skutki finansowe gdyż w razie nieoczekiwanego wypowiedzenia im przez Bank umowy zostaje postawiona w stan natychmiastowej wymagalności pozostała, niespłacona kwota kredytu.

Regulacją naruszającą dobre obyczaje i interesy konsumentów jest zapis przyznający pozwanej uprawnienie do wypowiedzenia umowy w przypadku zbycia przez kredytobiorcę lub ograniczonego prawa rzeczowego gdyż ogranicza on swobodę konsumentów w zakresie zbywania lub obciążania nieruchomości. Istnieje niebezpieczeństwo, że

konsumenci będą rezygnować z takiego uprawnienia w obawie przed wypowiedzeniem przez Bank umowy kredytu hipotecznego.

Za niedopuszczalne Sąd uznał także zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy o kredyt w razie wypowiedzenia przez kredytobiorcę umowy rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego eKonto, jako odpowiadające treści klauzuli niedozwolonej przewidzianej w art. 385<sup>3</sup> pkt 7 k.c.

Obie te umowy nie są z sobą powiązane, gdyż mają odmienny charakter i w różny sposób kształtują prawa i obowiązki stron.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c.

W złożonej od tego wyroku apelacji pozwany Bank zarzucił:

1) naruszenia prawa materialnego tj.:

a) art. 385<sup>1</sup> k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wskazane w zaskarżonym wyroku postanowienia wzorca umowy, stanowią niedozwolone klauzule umowne,

b) art. 385<sup>3</sup> pkt. 7 k.c. jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wypowiedzenie przez Kredytobiorcę umowy rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego eKonto dającą podstawę do wypowiedzenia przez Bank umowy o kredyty stanowi postanowienie umowne z którego wynika, że treść i wykonanie umowy kredytu hipotecznego zależy od zawarcia i wykonania innej umowy niemającej bezpośredniego związku z umową kredytu hipotecznego, co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca,

c) art.74 i art.75. ust. 1 ustawy Prawo bankowe poprzez bezzasadne przyjęcie, że przepisy te nie mają w stosunku do pozwanego zastosowania wobec treści postanowienia zawartego w § 4 ust. 1 pkt 9 wzorca, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca,

2) naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, z pominięciem dowodu: z Rekomendacji w sprawie dobrych praktyk w zakresie ubezpieczeń finansowych powiązanych z produktami bankowymi zabezpieczonymi hipotecznie oraz Regulaminu udzielania kredytów i pożyczek dla osób fizycznych w ramach Planu oraz aktualnie obowiązującego wzorca umowy o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowanych kursem CHF.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów, na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Powodowie wnosili o oddalenie apelacji w całości i przyznanie im, od skarżącego kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie w jakiegokolwiek części.**

Zarzut naruszenia przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskazane w zaskarżonym wyroku postanowienia wzorca umownego mają niedozwolony charakter był bezzasadny, aczkolwiek Sąd Apelacyjny nie podziela tej części argumentacji Sądu I instancji, która upatruje abuzywności pierwszej z wymienionych tam klauzul w nakładaniu na konsumenta obowiązku pokrycia kosztów ubezpieczenia kredytu w tym, że jedyną korzyść z zawarcia tego rodzaju umowy kredytowej odnosi pozwany bank a nie jego klient, który nie jest stroną umowy ubezpieczeniowej.

Skarżący ma rację odnosząc, że chodzi tu o szczególną sytuację gdzie umożliwia się kredytobiorcy nabycie nieruchomości dzięki sfinansowaniu jej zakupu kredytem hipotecznym mimo, iż taka osoba nie jest w stanie wnieść wymaganego wkładu własnego, co zwiększa ryzyko związane ze spłatą kredytu.

Wprawdzie ustanowienie hipoteki na nieruchomości oznacza, że zabezpieczenie wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu obciąża całą nieruchomość dłużnika ale stanowi to dla banku znacznie mniej pewne przedsięwzięciem gospodarcze niż w przypadku gdy do pokrycia ceny transakcji zaangażowana zostaje określona pula środków własnych nabywcy (wymagany wkład własny). W razie spadku, w późniejszym okresie czasu wartości rynkowej zakupionej nieruchomości i konieczności dochodzenia przez bank niespłaconej części kredytu wraz z odsetkami) w drodze egzekucji komorniczej istnieje realna obawa, że bank nie odzyskałby całej należnej mu wierzytelności. Tak więc, gdyby nie ubezpieczenie niskiego wkładu własnego kredytobiorca nie mógłby w ogóle otrzymać kredytu hipotecznego i zrealizować swoich planów. Z tych też względów nie sposób zgodzić się z poglądem Sądu Okręgowego, że kredytobiorca ponosi, z jednej strony koszty ubezpieczenia finansowego (poprzez obowiązek ich zwrotu bankowi) a z drugiej zaś strony nie odnosi żadnych korzyści z takiej umowy, w przeciwieństwie do banku. Nie ma też większego znaczenia okoliczność, że konsument nie jest tu stroną umowy ubezpieczenia ani też uposażonym z tytułu tej umowy.

Należy natomiast przyznać rację Sądowi gdy wskazuje on, iż przedmiotowe postanowienie nie zawiera dostatecznych informacji pozwalających uzyskać konsumentowi wiedzę, co do tego – jak faktycznie kształtują się koszty ubezpieczenia, które w ostatecznym wyniku musi ponieść kredytobiorca oraz – jak długo będzie on obowiązany refundować je pozwanemu jeżeli w ciągu 36 miesięcy nie nastąpi całkowita spłata zadłużenia objętego ubezpieczeniem. Brak było w badanym wzorcu umowy – definicji wkładu wymaganego, oraz określenia zdarzeń pozwalających ustalić moment zakończenia umowy ubezpieczenia przed upływem maksymalnego okresu łącznego ubezpieczenia (108 miesięcy).

W tych okolicznościach kredytobiorca nie w stanie co skontrolować prawidłowość podejmowanych przez Bank czynności związanych z zawieraniem umowy ubezpieczenia z podmiotem trzecim na dalsze okresy czasu mimo, że to klient banku ponosi z powyższego tytułu koszty. Zawarte w apelacji twierdzenie iż wydaje się oczywistym, że po upływie 36 miesięcy obowiązywania ubezpieczenia ulega ono przedłużeniu na kolejny czas oznaczony tj. na 36 miesięcy ma zupełnie gołosłowny charakter.

Z kolei powołana przez skarżącego argumentacja, że Sąd pominął w swoich rozważaniach dowód z Rekomendacji Zarządu (...) Banków (...) (z dnia 22 grudnia 2010 r.) dotyczących dobrych praktyk w zakresie ubezpieczeń finansowych powiązanych z produktami bankowymi zabezpieczonym hipotecznie (k. 39 – 45 a.s.) gdzie nie przewidziano wymogu aby Bank musiał przekazywać konsumentowi na piśmie informacje dotyczące ubezpieczenia niskiego wkładu nie oznacza bynajmniej, że Sąd antymonopolowy był związany stanowiskiem tej instytucji dokonując abstrakcyjnej kontroli zakwestionowanych postanowień wzorca umownego. Jeżeli natomiast chodzi o dowód w postaci załączonego do akt sprawy Regulaminu udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych dla osób fizycznych w ramach (...) hipotecznych (k. 45 – 49), to obowiązuje on dopiero od dnia 23 grudnia 2010 r. i z oczywistych względów nie mógł być dokumentem powołanym w § 26 wzorca umowy, w oparciu o który powodowie zawarli z pozwanym umowę o kredyt hipoteczny a ponadto nie został on tam wymieniony jako jeden z załączników do umowy (k. 249 a.s.) w przeciwieństwie do złożonego przez pozwanego wzorca p.n. „Umowa Nr ... /2010 o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych „Plan waloryzowany kursem” (k. 50 -56 a.s.). W ramach kontroli postanowień wzorca umowy prowadzonej na podstawie art. 479<sup>36</sup> k.p.c. i nast. nie ma istotnego znaczenia okoliczność – czy przy zawieraniu z pozwanym bankiem umowy w dniu 25 stycznia 2008 r. powodowie mieli możliwość zapoznania się z treścią regulaminu wskazanego w § 26 umowy. Dlatego też chybiony był argument Sądu Okręgowego, że pozwana nie udowodniła należyście tej okoliczności.

Tym niemniej, słusznie podniósł Sąd Okręgowy, że pozwany nie wykazał aby mimo istniejącego w treści wzorca umowy zapisu, iż kredytobiorca oświadcza, że przed zawarciem Umowy powyższy Regulamin („Regulamin udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych dla osób fizycznych w ramach (...)”) został mu doręczony oraz że uznaje jego wiążący charakter, taki dokument (o nieznannej treści oraz o nazwie nie pokrywającej się całkowicie z nazwą z Regulaminem

z 23 grudnia 2010 r.) był rzeczywiście stosowany w obrocie z konsumentami. Ze względu na fakt, że aktach sprawy znajdowała się tylko umowa jaka powodowie zawarli z pozwanym bankiem (k. 12 – 20 a.s.) Sąd Apelacyjny dopuścił z urzędu dowód ze stosowanego w tym okresie czasu przez stronę skarżącą wzorca umowy p.n. „Umowa Nr ... /2006 o kredy hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem” (k. 240 – 248 a.s.), w którym znalazły się wszystkie zakwestionowane przez powodów postanowienia z tym, że pierwsze z nich było zamieszczone w § 3 ust. 4 (k. 242 a.s.) a w przedmiotowej umowie w § 3 ust 3 (k. 13 a.s.).

Wbrew opinii skarżącego powodowie zgłaszali zastrzeżenia również do zawartego w tej klauzuli zapisu dotyczącego trwania ochrony ubezpieczeniowej w ciągu pierwszych 36 miesięcy podkreślając, iż pozwany użył tam nieprecyzyjnych określeń względem innych zdarzeń powodujących wygaśnięcie obowiązku opłacenia składki, co prowadziło, zdaniem strony powodowej, do dezorientacji konsumenta i pozbawienia go kontroli prawidłowości wykonywania umowy przez Bank (k. 5 a.s.). Również w tym zakresie nie sposób odmówić Sądowi I instancji racji.

Skarżący pozostaje w błędzie zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisu art. 74 i 75 ust. 1 Prawa Bankowego wskutek uznania za abuzywne postanowienia wzorca zastrzegającego uprawnienie Banku do żądania od kredytobiorcy dostarczenia określonej wyceny nieruchomości, nie częściej niż raz na 36 miesięcy. W rzeczywistości Sąd nie zanegował prawa banku do badania w trakcie trwania umowy – czy wartość nieruchomości, na której zostało ustanowione zabezpieczenie kredytu ustanowienie hipoteki nie ulega zmianie, lecz wskazał na dowolność momentu wyboru takiej kontroli w ciągu 36 miesięcy bez wskazania ku temu żadnych usprawiedliwionych przyczyn. Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu, że pozwany powinien określić zdarzenia uzasadniające zgłoszenie także żądania pod adresem kredytobiorcy. Ten ostatni, ponosząc koszty sporządzenia wyceny nieruchomości nie powinien być skazany na dowolne decyzje Banku, narażające konsumenta na zbędne wydatki. W niczym nie zmienia powyższego poglądu argument skarżącego, że z takiego uprawnienia może on skorzystać tylko jeden raz na 36 miesięcy.

Sąd Apelacyjny podziela też stanowisko Sądu I instancji, że zastrzeżenie przewiduje konieczność zaakceptowania przez bank osoby rzeczoznawcy, któremu kredytobiorca zleca dokonanie aktualnej wyceny swojej nieruchomości zgodnie z wymogami banku) bądź też alternatywnie – przeprowadzenie takiego szacunku na zlecenie banku z obowiązkiem pokrycia przez kredytobiorcę kosztów sporządzenia wyceny stawia konsumenta w nierównorzędnym położeniu wobec kontrahenta (pозwanego przedsiębiorcy).

To samo zagadnienie było już przedmiotem ceny tut. Sądu Apelacyjnego w wyroku z dnia 21 marca 2012 r. sygn. akt VI ACa 1155/12, gdzie podzielony został pogląd Sądu Okręgowego, iż zapis przewidujący możliwość wyceny nieruchomości jedynie przez zaakceptowanych przez bank rzeczoznawców majątkowych stanowi przejaw narzucania przez ten podmiot konsumentowi, jako słabszej stronie umowy, uciążliwych warunków i wypełnia znamiona przepisu art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c.

Co się zaś tyczy zarzutu, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. pomijając dowód z dokumentu tj. z załączonego do odpowiedzi na pozew aktualnie obowiązującego wzorca umowy p.n. „Umowa Nr ... /2010 o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem” zgłoszony na okoliczność, że pozwany nie stosuje już w obrocie z konsumentem postanowień przewidujących możliwość wypowiedzenia kredytobiorcy umowy w razie:

- a) zagrożenia terminowej spłaty kredytu z powodu złego stanu majątkowego kredytobiorcy;
- b) znacznego obniżenia realnej wartości złożonego zabezpieczenia, o ile kredytobiorca nie ustanowi dodatkowego zabezpieczenia kredytu;
- c) ustanowienia na nieruchomości/ograniczonym prawie rzeczowym jakiegokolwiek ograniczonego prawa rzeczowego, bądź innych obciążeń na rzecz osób trzecich, jeżeli pogarsza to stan zabezpieczeń kredytu;
- d) naruszenia przez kredytobiorcę innych warunków obowiązków określonych w umowie;

to nie sposób przyznać i w tym przypadku racji skarżącemu.

Pozwany pomija tu treść przepisu art. 479<sup>39</sup> k.p.c. który dopuszcza możliwość wystąpienia z żądaniem uznania postanowienia wzorca umowy za niedozwolone również wtedy gdy pozwany zaniechał jego stosowania jeżeli od tego zaniechania nie minęło sześć miesięcy.

Powołany przez pozwanego wzorec nie zawiera informacji – od kiedy zaczął on być stosowany w umowach z konsumentami. Gdyby nawet przyjąć, że wszedł on w życie jednocześnie z Regulaminem udzielania kredytów i pożyczek hipotecznych dla osób fizycznych w ramach (...) hipotecznych, o których mowa w § 26 wzorca, to ów Regulamin obowiązuje (wg. znajdującego się tam zapisu – k. 45 a.s.) od dnia 23 grudnia 2010 r. podczas gdy pozew w niniejszej sprawie został wniesiony do Sądu w dniu 7 czerwca 2011 r. (data nadania pisma w urzędzie pocztowym – k. 25 a.s.) tj. przed upływem 6 miesięcy, licząc od wskazanej wcześniej daty. Nie ulega przy tym żadnej wątpliwości, iż to pozwany powinien był udowodnić okoliczność (po myśli art. 6 k.c.), że przytoczone wyżej klauzule nie są stosowane co najmniej od 7 grudnia 2010 r. – czemu nie sprostał.

Sąd Apelacyjny aprobuje w pełni stanowisko Sądu Okręgowego o abuzywnym charakterze wszystkich tych klauzul.

Taki sam pogląd należy również wyrazić w przypadku dwóch innych postanowień, upoważniających bank do wypowiedzenia konsumentowi umowy kredytowej.

Jeżeli chodzi o przypadek zbycia przez kredytobiorcę nieruchomości lub ograniczonego prawa rzeczowego, jeżeli pogarsza to stan zabezpieczeń kredytu to wprawdzie nie sposób dopatrzeć się tu niezgodności owego postanowienia z treścią art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece gdyż w rzeczywistości przedmiotowa klauzula nie kreuje zobowiązania właściciela nieruchomości, względem wierzyciela hipotecznego, że kredytobiorca nie dokona zbycia obciążonej rzeczy przed wygaśnięciem hipoteki lecz przedmiotowy zapis nie pozostaje bez wpływu na zakres swobody konsumenta w rozporządzaniu prawem własności swojej nieruchomości (ograniczonego prawa rzeczowego). Konsument nie dysponuje bowiem żadnymi danymi, które pozwoliłyby mu ocenić – czym konkretnie może kierować się bank uznając, że zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką pogorszy stan zabezpieczeń kredytu, który to zwrot jest wysoce nieprecyzyjny. Może to prowadzić do konsekwencji do powstania u konsumenta obawy co do reakcji banku na planowaną sprzedaż takiej nieruchomości i w efekcie kredytobiorca powstrzyma się z realizacją tej czynności, mimo że faktycznie nie zwiększałaby ona ryzyka banku związanego ze spłatą zaległej kwoty kredytu.

Nawiązując z kolei do postanowienia dotyczącego możliwości wypowiedzenia umowy o kredyt w razie wypowiedzenia umowy rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego eKonto to jest to postanowienie sprzeczne z dobrym obyczajem i rażąco narusza interesy konsumentów mimo, że istotnie nie zachodzą tu okoliczności przewidziane w art. 385<sup>3</sup> pkt 7 k.c.

Nie sposób jednak nie zauważyć, że przepis art. 385<sup>3</sup> k.c. zawiera jedynie przykładowe postanowienie umowne, które mogą być uznane za abuzywne (przez użycie określenia „w szczególności”).

Skoro skarżący argumentuje, że kredytobiorca może, przez wskazanie innego dowolnego rachunku bankowego, niekoniecznie prowadzonego przez pozwanego bank dokonywać spłat kredytu to zupełnie niezrozumiała jest zastrzeżona dla banku sankcja w postaci możliwości wypowiedzenia umowy kredytowej w razie rezygnacji przez konsumenta z korzystania z przedmiotowego rachunku. Z punktu widzenia kredytobiorcy istotne jest tylko aby raty kredytu były spłacane terminowo a nie to – z jakiego rachunku bankowego kredytobiorcy pochodzą przeznaczone na ten cel środki.

W gruncie rzeczy skarżący nie wyjaśnia – na czym miałyby polegać zwiększenie jego ryzyka w sytuacji gdy konsument decyduje się realizować takie usługi za pośrednictwem innego banku.

W razie skorzystania przez pozwanego z uprawnienia wynikającego z przedmiotowej klauzuli będzie rodzic dla kredytobiorcy bardzo negatywne skutki ekonomiczne w związku z postawieniem całej niespłaconej dotychczas kwoty kredytu w stan natychmiastowej wymagalności.



Pozwany dopuścił się tu naruszenia dobrych obyczajów poprzez narzucenie konsumentom dzięki posiadanej przewadze kontraktowej, warunku nieistotnego z punktu widzenia interesów banku a mogącego być uciążliwym dla kredytobiorcy.

***W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oddalił w całości wniesioną apelację na podstawie art. 385 k.p.c.*** a o kosztach postępowania odwoławczego orzekł zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

af