

Sygn. akt I C 318/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Ewa Ligoń– Krawczyk

Protokolant: Katarzyna Maciaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Ł.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od K. Ł. na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 14.417 (czternaście tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 318/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 marca 2016 roku powód K. Ł. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W. kwoty 208 245,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lutego 2016 roku do dnia zapłaty w związku z pobranymi przez (...) S.A. od Powoda płatnościami tytułem ubezpieczenia niskiego wkładu własnego w wykonaniu abuzywnych postanowień umownych zawartych w umowach kredytu, tj. umowie kredytu nr (...) z dnia 11 września 2008 roku o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem CHF, umowie kredytu nr (...) z dnia 28 sierpnia 2007 roku o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem CHF oraz umowie kredytu nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 roku o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem CHF oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew – k. 2-3).

Powód twierdził, że postanowienia umowne dotyczące ubezpieczenia niskiego wkładu własnego (UNWW) stanowią niedozwolone postanowienia umowne i z mocy prawa nie wiążą one powoda jako konsumenta. Powód podniósł, że postanowienia dotyczące UNWW przedstawione były powodowi na formularzach i nie miał on możliwości ich negocjacji. Powód twierdził także, iż nie wyjaśniono mu, na czym polegało UNWW, do opłacenia którego został zobowiązany. Powód wskazał również, iż postanowienia dotyczące UNWW stanowią niedozwolone postanowienia umowne z uwagi na ich sprzeczność z dobrymi obyczajami i rażące naruszenie interesów powoda jako konsumenta, a to ze względu na nałożenie na powoda obowiązku świadczenia na rzecz banku, któremu nie odpowiada żadne wzajemne świadczenie banku na rzecz kredytobiorcy oraz przerwaniu na konsumenta ryzyk i kosztów, jakie w naturalny sposób wiążą się z działalnością gospodarczą prowadzoną przez bank; również z uwagi na to, że wprowadzają kredytobiorcę w błąd co do objęcia kredytobiorcy przedmiotowym ubezpieczeniem, wobec treści

skonstruowanego zapisu zobowiązujących do płatności „składek” ubezpieczenia, w sytuacji gdy kredytobiorca nie jest ani stroną umowy ani uposażonym z tej umowy ubezpieczenia; brak również poinformowania kredytobiorcy o warunkach ubezpieczenia, a w szczególności wpływu zawarcia takiej umowy na jego sytuację, a wprost iż w momencie ziszczenia się zdarzenia ubezpieczeniowego i wypłacenia odszkodowania przez ubezpieczyciela na rzecz banku (strony umowy) będzie on dalej zobowiązany do spłaty zaciągniętego kredytu, z tą jedynie zmianą, że na rzecz zakładu ubezpieczeń (do wysokości wypłaconego odszkodowania); a wreszcie kredytobiorca nie jest informowany przez bank, iż zawarta przez bank umowa ubezpieczenia, której koszty zostają przerzucone na kredytobiorcę, nie wyłącza tzw. regresu ubezpieczeniowego, a wobec czego kredytobiorca, ponosząc koszty tej umowy, nie uzyskuje żadnej ochrony. Powód twierdził, iż postanowienia dotyczące UNWW stanowią klauzule abuzywne, toteż świadczenia pobrane przez bank stanowią świadczenia nienależne, co czyniło bank bezpodstawnie wzbogaconym w zakresie kwot pobranych przez pozwanego tytułem składek ubezpieczeniowych (uzasadnienie pozwu – k. 3-21).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany na wstępie podniósł następujące zarzuty: brak podstaw do żądania odsetek od kwoty dochodzonej pozwem od dnia 23 lutego 2016 roku, przedawnienie roszczenia w zakresie kwoty 160 699,68 zł dochodzonej pozwem oraz nieudowodnienia roszczenia (odpowiedź na pozew – k. 145).

Pozwany podniósł ponadto, iż wezwanie do zapłaty wraz z pełnomocnictwem zostało doręczone dopiero w dniu 7 marca 2016 roku, a więc odsetki są należne od dnia 15 marca 2016 roku. Ponadto wskazał, że roszczenie powoda nie zostało udowodnione, powód powołuje się bowiem wyłącznie na rozstrzygnięcia w innych sprawach, w których nie był stroną. Pozwany wskazał również, iż powód: został poinformowany o ubezpieczycielu, wiedział, że w razie zaprzestania spłaty kredytu i wypowiedzenia mu umowy kredytowej ubezpieczyciel wypłaci bankowi odszkodowanie, natomiast kredytobiorca będzie zobowiązany do zwrotu wypłaconej kwoty ubezpieczycielowi z tytułu regresu ubezpieczeniowego. Pozwany twierdził, iż powód miał świadomość, iż zastosowanie UNWW umożliwiło uzyskanie wyższego kredytu przy zaangażowaniu niższego wkładu własnego. Według pozwanego powód w tym zakresie złożył stosowne oświadczenia w obecności pracownika pozwanego. Ponadto zdaniem pozwanego powód był osobą doświadczoną nie tylko z uwagi na posiadane przez powoda wykształcenie i doświadczenie zawodowe, ale także z uwagi na zawarte wcześniej kredyty hipoteczne, także waloryzowane kursem franka szwajcarskiego. Co więcej, powód zdecydował się na zastosowanie UNWW jako zabezpieczenia kredytu podczas gdy oferowane były mu także inne sposoby zabezpieczenia kredytu. W odniesieniu do formułowanej podstawy roszczenia pozwany podniósł, iż świadczenie realizowane w postaci składek na UNWW nie może być uznane jako świadczenie nienależne, bowiem strony łączyła umowa, której celem było udzielenie ochrony ubezpieczeniowej pozwanemu, a składki opłacone przez powoda zostały w całości przekazane ubezpieczycielowi w celu udzielenia żądanej ochrony ubezpieczeniowej. Pozwany twierdził również, iż powodowi nie przysługuje status konsumenta. Pozwany potwierdził, iż przy zawieraniu umów kredytu powód formalnie nie powoływał się na prowadzoną działalność gospodarczą, jednakże ocena tego czy zawierał umowy w charakterze konsumenta powinna wynikać z całokształtu okoliczności zawarcia umowy. Pozwany podnosił tym samym, iż zawarcie umowy kredytowej, nakierowane było na nabycie składników majątkowych służących prowadzeniu tejże działalności, stąd też czynność powoda w postaci zawarcia umów kredytu w okolicznościach sprawy musi być uznana za czynność bezpośrednio związaną z w/w działalnością (zwłaszcza poprzez pryzmat zawartej jeszcze przed zawarciem umów kredytu spółki jawnej, której przedmiotem działalności miało być pośrednictwo w obrocie nieruchomościami), co stanowi dodatkowe potwierdzenie, iż w sprawie nie zachodził konsumencki cel ani nabycia nieruchomości, ani zawarcia umów kredytowych służących sfinansowaniu transakcji. Zarzut przedawnienia pozwany uzasadnił upływem trzyletniego terminu przedawnienia, bowiem świadczenie poniesione przez powoda miało charakter świadczenia okresowego, ponoszonego co 36 miesięcy (odpowiedź na pozew – k. 145-164v).

W niniejszej sprawie Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przedstawił na podstawie art. 31d ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów stanowisko zawierające istotny pogląd dla sprawy. Zgodnie z prezentowanym stanowiskiem kwestionowane przez powoda klauzule stanowią niedozwolone postanowienia umowne – niezgodne z dobrymi obyczajami oraz w sposób rażące interesy konsumentów, a jako

klauzule abuzywne nie wiążą konsumenta ex lege i ex tunc. Jednocześnie – zdaniem Prezesa UOKiK okoliczność uznania klauzuli za abuzywną skutkować będzie koniecznością zwrotu nienależnego świadczenia, jakimi są wpłacone kwoty tytułem kosztów ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, a świadczenia o zwrot nienależnie pobranych świadczeń ulegają przedawnieniu według reguł ogólnych – tj. w terminie dziesięcioletnim (stanowisko Prezesa UOKiK – k. 672-681v).

W tej sprawie swoje stanowisko złożył również Rzecznik Finansowy. Zgodnie z przedstawionym stanowiskiem Rzecznika klauzulę dotyczącą UNWW należało uznać za niezgodną z uczciwością kupiecką i kształtującą prawa i obowiązki powoda w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami z uwagi na ich niejasność i nieczytelność, brak wskazania, że koszt ubezpieczenia jest w sposób ekonomicznie uzasadniony skorelowany z ryzykiem pozwanego, opłaty wynikające z umowy kredytu mogą nie być równe kosztom wynikającym z umowy ubezpieczenia zawartej między pozwanym a ubezpieczycielem, co stanowi – wobec zmiany kursu CHF – zysk pozwanego, który w istocie w żaden sposób nie jest powiązany z istotą konstrukcji ubezpieczenia niskiego wkładu własnego oraz godzi w zasadę równości stron (stanowisko Rzecznika Finansowego – k. 689-716v).

Strony podtrzymały swoje stanowiska do zakończenia postępowania (protokół – k. 770, nagranie: 00:45:42-01:09:48, załącznik pozwanego do protokołu – k. 771-779, załącznik powoda do protokołu – k. 780-787).

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

Powód na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 13 marca 2007 r. zobowiązał się do nabycia nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) za cenę 2.640.000,00 zł brutto, zobowiązując się do uiszczenia ceny w trzech ratach do dnia 18 marca 2007 r., do dnia 31 maja 2007 r oraz do dnia 30 czerwca 2007 r. (umowa przedwstępna sprzedaży – k. 176-194).

W dacie ubiegania się o udzielenie kredytu na zakup nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (umowa nr (...)) powód był stroną umowy nr (...) o kredyt hipoteczny z pozwanym bankiem, bowiem w dniu 3 listopada 2006 r. zawarł umowę o kredyt hipoteczny waloryzowany kursem CHF na kwotę 601.881,00 zł. W § 3 nie przewidziano dodatkowego zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, bowiem kwota kredytu stanowiła 70 % wartości nieruchomości, określonej w § 2 ust. 5 umowy kredytu (umowa nr (...)) – k. 316-324). Dodatkowo w tym czasie powód był stroną umowy o kredyt hipoteczny w D. Bank (...) zawartej w dniu 15 stycznia 2007 r. w celu nabycia nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jednym z zabezpieczeń tego kredytu było ubezpieczenie niskiego wkładu własnego. Wcześniej, tj. około roku 2000-2001 powód zawarł umowę o kredyt hipoteczny z innym bankiem na zakup nieruchomości, która następnie została przez powoda zbyta przed rokiem 2007 (umowa kredytu nr (...)) – k. 302-312, przesłuchanie powoda – k. 616v, nagranie: 00:12:59-00:13:32, 00:14:27-00:15:21).

W chwili złożenia wniosku o udzielenie kredytu w roku 2007 powód był właścicielem nieruchomości – mieszkania położonego w W. przy ul. (...) w dzielnicy T. (przesłuchanie powoda – k. 616v, nagranie: 00:14:03-00:14:19).

Powód przed zawarciem umowy nr (...) z dnia 11 czerwca 2007 r. został w dniu 25 kwietnia 2007 r. poinformowany o kosztach obsługi kredytu, w tym kredytu waloryzowanego kursem waluty obcej, a informacje te zostały powodowi przedstawione w formie symulacji (oświadczenie powoda dla kredytów i pożyczek hipotecznych z dnia 25 kwietnia 2007 r. – k. 172)

Powód ubiegając się o udzielenie kredytu zapoznawał się również z ofertami innych banków, ostatecznie rezygnując ze związania się z nimi umową kredytu i dokonując wyboru oferty pozwanego (oświadczenie powoda – k. 173).

Powód przed zawarciem umowy kredytu nr (...) wyraził zgodę na prowadzenie działań regresowych przez (...) SA w przypadku wypłacenia przez (...) Bankowi SA odszkodowania z tytułu ubezpieczenia spłaty udzielonego powodowi kredytu mieszkaniowego. Powód zobowiązał się jednocześnie do zwrotu ubezpieczycielowi kwoty równej wypłaconemu odszkodowaniu z powodu zaprzestania spłaty kredytu (oświadczenie z dnia 11 czerwca 2007 r. – k. 174-175).

W momencie wnioskowania o kredyt powód był zatrudniony na stanowisku Dyrektora Generalnego (...) Sp. z o.o. i uzyskiwał z tytułu umowy o pracę wynagrodzenie w kwocie (...) zł brutto oraz dochody z wynajmu kawalerki w wysokości (...) zł (wniosek kredytowy – k. 221-226).

W dniu 11 czerwca 2007 r. pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem zawarta została umowa kredytu nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem CHF, zmieniona Aneksem nr (...) z dnia 14 września 2010 r., Aneksem nr (...) z dnia 21 września 2010 r., Aneksem nr (...) dnia 8 grudnia 2010 r. oraz Aneksem zawartym w dniu 3 marca 2015 r. (umowa nr (...) – k. 72-80, aneks – k. 81, aneks nr (...) – k. 82, aneks nr (...) – k. 83, aneks z dnia 3 marca 2015 roku – k. 84-86).

Na podstawie umowy z dnia 11 czerwca 2007 roku Bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Kredytobiorcy kwotę w wysokości 2.640.000,00 PLN waloryzowaną do CHF. Zgodnie z przedmiotową Umową, środki z kredytu przeznaczone zostały na finansowanie przedpłat na poczet budowy i nabycia od dewelopera na rynku pierwotnym domu jednorodzinnego oznaczonego nr budowlanym (...) położonego na działce gruntu nr (...) w W. przy ul. (...) oraz refinansowania nakładów własnych poniesionych na zakup w/w nieruchomości (umowa nr (...) – k. 72-80).

Zgodnie z par. 5 ust. 2 umowy kwota kredytu miała zostać wypłacona w ten sposób, że kwota 2.508.000 zł miała zostać przekazana na rachunek dewelopera, natomiast kwota 132.000 zł miała zostać pozostawiona do dyspozycji powoda (umowa nr (...) – k. 72-80).

W § 3 umowy kredytu ujęte zostały postanowienia dotyczące prawnych zabezpieczeń kredytu tj. hipoteka kaucyjna na kredytowanej nieruchomości oraz ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (§ 3 ust. 3 umowy). W treści postanowienia, dotyczącego ubezpieczenia niskiego wkładu własnego zawarta była informacja o ubezpieczycielu, wysokości kosztu zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego za 36-miesięczny okres ubezpieczenia oraz sposobie jego obliczenia. Kwota niewniesionego przez powoda a wymaganego przez bank wkładu własnego wynosiła 528.000 zł (kwota kredytu 2.640.000,00 zł, środki wniesione przez powoda na poczet zakupu nieruchomości o zł (wniesione 132.000 zł powód wnosił by refinansować w ramach udzielonego kredytu). W przypadku powoda bank finansował zakup nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu do 80% wartości nieruchomości, a zatem bez ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń kwota kredytu wyniosłaby  $80\% \cdot 2.640.000 \text{ zł} = 2.112.000$  złotych, wymagany przez bank wkład własny kredytobiorcy wynosił 528.000 zł (umowa nr (...) – k. 72-80).

W § 3 ust. 3 zawarto również informację na temat sposobu obliczenia kosztu z tytułu objęcia części kredytu ubezpieczeniem niskiego wkładu, wskazując, że jest to 3,50 % różnicy pomiędzy wymaganym wkładem własnym, a wkładem wniesionym faktycznie przez Kredytobiorcę. W § 3 ust. 3 została również wskazana wysokość pierwszego obciążającego powoda kosztu z tytułu ustanowienia tego zabezpieczenia, która w dniu zawierania umowy wynosiła 18.480,00 zł (umowa nr (...) – k. 72-80).

W dniu 13 czerwca 2007 r. strona pozwana pobrała od powoda w związku z zawartą w dniu 11 czerwca 2007 r. umową kredytu płatność z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 18.480,00 zł. W dniu 12 lipca 2010 r. strona pozwana pobrała od powoda płatność z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 17.082,77 zł. W dniu 1 lipca 2013 r. strona pozwana pobrała od powoda płatność z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 9.102,95 zł (potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 13 czerwca 2007 r. – k. 93, potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 12 lipca 2010 r. – k. 94, potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 1 lipca 2013 r. – k. 95).

W dniu 5 kwietnia 2007 r. powód mocą umowy przedwstępnej zobowiązał się do nabycia nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) za cenę 1.800.000,00 zł (umowa przedwstępna sprzedaży wraz z aneksami – k. 208-220, wniosek o udzielenie kredytu z dnia 24 sierpnia 2007 r. – k. 221-226).

W dniu 24 sierpnia 2007 r. poprzez pełnomocnika złożył wniosek o udzielenie kredytu w wysokości 2.900.000 zł waloryzowanego kursem CHF na okres 30 lat. W dacie ubiegania się o udzielenie kredytu powód zajmował stanowisko Dyrektora Generalnego w (...) sp. z o.o. i osiągał wynagrodzenie miesięczne w wysokości brutto (...) zł (wniosek o

udzielenie kredytu z dnia 24 sierpnia 2007 r. – k. 221-226, akt notarialny - pełnomocnictwo z dnia 24 sierpnia 2007 r. – k. 227-228, zaświadczenie o zatrudnieniu powoda z dnia 6 sierpnia 2007 r. – k. 229).

Oświadczenie właściciela do ubezpieczenia niskiego wkładu własnego powód złożył osobiście w obecności pracownika pozwanego (oświadczenie powoda do ubezpieczenia niskiego wkładu – k. 230).

W dniu 28 sierpnia 2007 r. pomiędzy Kredytobiorcą a Bankiem zawarta została umowa kredytu nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem CHF, zmieniona Aneksem nr (...) z dnia 10 września 2008 r., Aneksem nr (...) z dnia 11 września 2009 r., Aneksem nr (...) z dnia 14 września 2010 r., Aneksem nr (...) z dnia 21 września 2010 r., Aneksem nr (...) z dnia 8 grudnia 2010 r. (umowa nr (...) – k. 57-64, aneks nr (...) – k. 65-66, aneks nr (...) – k. 67-68, aneks nr (...) – k. 69, aneks nr (...) – k. 70, aneks nr (...) – k. 71).

Na podstawie umowy z dnia 28 sierpnia 2007 roku Bank zobowiązał się oddać do dyspozycji Kredytobiorcy kwotę w wysokości 2.860.300,00 PLN waloryzowaną do CHF. Przedmiotowy kredyt udzielony został na cele budownictwa mieszkaniowego. Środki z kredytu przeznaczone zostały zgodnie z Umową kredytu nr 2 na i) finansowanie przedpłat na poczet budowy i nabycia od dewelopera lokalu mieszkalnego nr (...), udziału wynoszącego 1/80 części we współwłasności lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego nr (...) oraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr (...) oraz udziału wynoszącego 2/117 części we współwłasności lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego nr (...), wraz z prawem do wyłącznego korzystania z dwustanowiskowego miejsca postojowego nr (...) położonych w W. przy ul. (...), ii) częściowego refinansowania nakładów własnych poniesionych na cel wskazany w punkcie i), iii) finansowania kosztów prac wykończeniowych w/w lokalu mieszkalnego, iv) finansowania opłat około kredytowych (umowa nr (...) – k. 57-64).

Zgodnie z par. 5 ust. 1 decyzji kredyt miał zostać rozdysponowany w ten sposób, że kwota 1.440.000 zł miała zostać przekazana na rachunek dewelopera, kwota 923.000 zł na sfinansowanie prac wykończeniowych na kredytowanej nieruchomości, kwota 177.000 zł na finansowanie opłat okołokredytowych, zaś kwota 320.300 zł do dyspozycji kredytobiorcy - tytułem zrefinansowanie poniesionych na poczet nabycia nieruchomości kosztów (umowa nr (...) – k. 57-64).

W § 3 umowy kredytu ujęte zostały postanowienia dotyczące prawnych zabezpieczeń kredytu tj. hipoteka kaucyjna na kredytowanej nieruchomości oraz ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (§ 3 ust. 3 umowy), odpowiadające warunkom z propozycji kredytowej. W treści postanowienia, dotyczącego ubezpieczenia niskiego wkładu własnego zawarta była informacja o ubezpieczycielu, wysokości kosztu zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego za 36-miesięczny okres ubezpieczenia oraz sposobie jego obliczenia. Kwota niewniesionego przez powoda a wymaganego przez bank wkładu własnego wynosiła 681.900 zł. W przypadku powoda bank finansował zakup nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu do 80% wartości nieruchomości, a zatem bez ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń kwota kredytu wyniosłaby  $80\% * 2.723.000,00 \text{ zł} = 2.178.400$  złotych, wymagany przez bank wkład własny kredytobiorcy wynosił 681.900 zł (umowa nr (...) – k. 57-64).

W § 3 ust. 3 zawarto również informację na temat sposobu obliczenia kosztu z tytułu objęcia części kredytu ubezpieczeniem niskiego wkładu, wskazując, że jest to 3,50 % różnicy pomiędzy wymaganym wkładem własnym, a wkładem wniesionym faktycznie przez Kredytobiorcę. W § 3 ust. 3 została również wskazana wysokość pierwszego obciążającego powoda kosztu z tytułu ustanowienia tego zabezpieczenia, która w dniu zawierania umowy wynosiła 23.865,50 zł (umowa nr (...) – k. 57-64).

Powód prace wykończeniowe na kredytowanej nieruchomości zakończył w lipcu 2009 r.. Wówczas zwrócił się do pozwanego o wypłatę IV transzy kredytu w wysokości 180.000 zł (wniosek o wypłatę transzy kredytu z dnia 17 lipca 2009 r. – k. 237-238).

W dniu 29 sierpnia 2007 r. strona pozwana pobrała od Powoda w związku z zawartą w dniu 28 sierpnia 2007 roku umową kredytu z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 23.866,50 zł. W dniu 7 października 2010 r. strona pozwana pobrała od Powoda w związku z zawartą umową kredytu płatność z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu

w kwocie 20.525,01 zł. W dniu 1 października 2013 r. strona pozwana bezzasadnie pobrała od Powoda w związku z zawartą umową kredytu płatność z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 16.285,13 zł (potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 29 sierpnia 2007 r. – k. 90, potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 7 października 2010 r. – k. 91, potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 1 października 2013 r. – k. 92).

Powód w dniu 27 marca 2008 r. złożył u pozwanego wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego w wysokości 4.200.000 zł, waloryzowanego kursem CHF na okres 30 lat. W dacie ubiegania się o udzielenie kredytu powód zajmował stanowisko Dyrektora Generalnego w (...) sp. z o.o. i osiągał wynagrodzenie miesięczne w wysokości netto (...) zł oraz uzyskiwał dochody z wynajmu nieruchomości (wniosek o udzielenie kredytu hipotecznego z dnia 27 marca 2008 r. – k. 245-249, zaświadczenie o zatrudnieniu powoda z dnia 10 czerwca 2008 r. – k. 251).

W dniu 11 września 2008 roku pomiędzy powodem a pozwanym zawarta została umowa kredytu nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem CHF, zmieniona następnie Aneksem nr (...) z dnia 19 lipca 2010 r., Aneksem nr (...) z dnia 21 września 2010 r., Aneksem nr (...) z dnia 15 października 2010 r., Aneksem nr (...) z dnia 8 grudnia 2010 r. oraz Aneksem zawartym w dniu 3 marca 2015 r. (umowa nr (...) – k. 39-48, aneks nr (...) – k. 49-50, aneks nr (...) – k. 51, aneks nr (...) – k. 52, aneks nr (...) – k. 53, aneks zawarty w dniu 3 marca 2015 roku – k. 54-56).

Na podstawie umowy z dnia 11 września 2008 roku Bank zobowiązał się oddać Kredytobiorcy na cele budownictwa mieszkaniowego kwotę w wysokości 4.200.000,00 PLN waloryzowaną do CHF. Zgodnie z postanowieniami Umowy nr (...), środki z kredytu przeznaczone zostały na i) refinansowanie kredytu hipotecznego w (...) Bank (...) S.A., ii) dokończenie budowy domu jednorodzinnego położonego na działce nr (...) przy ul. (...) w W., iii) częściowe refinansowanie nakładów poniesionych na zakup przedmiotowej nieruchomości, iv) finansowanie kosztów związanych z udzieleniem przedmiotowego kredytu.

W § 3 umowy kredytu ujęte zostały postanowienia dotyczące prawnych zabezpieczeń kredytu tj. hipoteka kaucyjna na kredytowanej nieruchomości oraz ubezpieczenie niskiego wkładu własnego (§ 3 ust. 4 umowy), odpowiadające warunkom z decyzji kredytowej. W treści postanowienia, dotyczącego ubezpieczenia niskiego wkładu własnego zawarta była informacja o ubezpieczycielu, wysokości kosztu zabezpieczenia w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego za 36-miesięczny okres ubezpieczenia oraz sposobie jego obliczenia. Kwota niewniesionego przez powoda a wymaganego przez bank wkładu własnego wynosiła 999.501,60 zł (kwota kredytu 4.200.000 zł). W przypadku powoda bank finansował zakup nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu do 50% wartości nieruchomości, bowiem powód na zabezpieczenie kredytu zaproponował ustanowienie hipoteki na dwóch nieruchomościach - nieruchomości już obciążanej hipoteką oraz nieruchomości uznanej za nietypową ze względu na jej znaczną powierzchnię, a zatem bez ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń kwota kredytu wyniosłaby  $50\% \cdot 4.200.000 \text{ zł} = 2.100.000 \text{ złotych}$ , (umowa nr (...) – k. 39-48).

W § 3 ust. 3 zawarto również informację na temat sposobu obliczenia kosztu z tytułu objęcia części kredytu ubezpieczeniem niskiego wkładu, wskazując, że jest to 3,50 % różnicy pomiędzy wymaganym wkładem własnym, a wkładem wniesionym faktycznie przez Kredytobiorcę. W § 3 ust. 3 została również wskazana wysokość pierwszego obciążającego powoda kosztu z tytułu ustanowienia tego zabezpieczenia, która w dniu zawierania umowy wynosiła 34.982,55 zł (umowa nr (...) – k. 39-48).

W dniu 12 września 2008 r. strona pozwana pobrała od powoda w związku z zawartą w dniu 11 września 2008 roku umową płatność tytułem ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 34.982,55 zł. W dniu w dniu 8 listopada 2011 r. strona pozwana pobrała od powoda w związku z zawartą w dniu 11 września 2008 roku umową płatność z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 45.762,85 zł. W dniu 31 października 2014 r. strona pozwana pobrała od powoda płatność z tytułu ubezpieczenia niskiego wkładu w kwocie 22.157,84 zł. (potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 12 września 2008 r. – k. 87, potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 8 listopada 2011 r. – k. 88, potwierdzenie transakcji datowanej na dzień 31 października 2014 r. – k. 89).

Składki ubezpieczeniowe zostały przekazane przez pozwanego w całości na rzecz ubezpieczycieli (wiadomość elektroniczna otrzymana przez pozwanego od (...) S.A. – k. 206, aneksy do polis potwierdzających udzielenie ochrony ubezpieczeniowej – k. 239-244v, 259-264).

Powód prowadził wraz z żoną działalność w formie spółki jawnej od czerwca 2006 roku do końca 2007 roku, której przedmiotem było m.in. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Powód wynajmował posiadane nieruchomości i osiągał z tego tytułu dochody. (umowa spółki jawnej z dnia 1 czerwca 2006 roku – k. 292-294).

Do 2008 roku powód wraz z rodziną zamieszkiwał w mieszkaniu przy ul. (...) (W.-T.). W tym czasie nieruchomości nabyte przez powoda były w budowie lub trwały ich wykańczanie. W roku 2008 powód oraz jego rodzina przeprowadzili się do domu przy ul. (...). Zamieszkiwali tam do 2011 roku. Po przeprowadzce na ul. (...) powód wystawił na sprzedaż mieszkanie przy ul. (...), które zostało sprzedane w roku 2010. Mieszkanie przy ul. (...) zostało wynajęte na podstawie umowy najmu z dnia 5 czerwca 2009 roku na okres 18 miesięcy od dnia 8 września 2009 roku do 7 marca 2011 roku. Po zakończeniu umowy najmu powód wraz z rodziną przeprowadzili się do mieszkania na ul. (...). Rodzina powoda zamieszkiwała w mieszkaniu przy ul. (...) w latach 2011-2013. Równolegle, tj. do 2010 roku powód wynajmował kawalerkę o powierzchni 30 m<sup>2</sup> położoną przy ul. (...) w W.. Mieszkanie to po zakończeniu obowiązywania umowy najmu zostało przez powoda sprzedane w 2010 roku. Po przeprowadzeniu się powoda do mieszkania na ul. (...) powód wystawił na sprzedaż pozostałe nieruchomości, tj. przy ul. (...) oraz przy ul. (...). Powód nie dokonał sprzedaży tych nieruchomości, natomiast oddał je w najem. Mieszkanie na ul. (...) jest przedmiotem najmu co najmniej od 2011 roku, tj. od wyprowadzenia się stamtąd powoda i jego rodziny do chwili obecnej z pewnymi przerwami. Za środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości położonych przy ul. (...) oraz przy ul. (...) powód wykończył nieruchomość przy ul. (...), która co najmniej od 2010 roku została wynajęta i pozostaje przedmiotem najmu do chwili obecnej. W roku 2014 powód sprzedał mieszkanie przy ul. (...) (umowa najmu z dnia 5 czerwca 2009 roku – k. 295-301, umowa najmu z dnia 31 maja 2010 roku, przesłuchanie powoda – k. 617, nagranie: 00:23:28-00:28:40, 00:38:30-00:41:20, zeznania świadka A. Ł. – k. 618v, nagranie: 01:00:12-01:01:40).

Była żona powoda – A. Ł. – w dalszym ciągu prowadzi założoną w 2006 roku działalność gospodarczą polegającą na (...). W ramach prowadzonej działalności pozyskiwała kupców i najemców na nieruchomości stanowiące własność powoda. Powód od 9 lipca 2009 roku ma zarejestrowaną działalność gospodarczą, której przeważającym przedmiotem działalności jest (...) (wydruk z CEIDG – k. 325-326, zeznania świadka A. Ł. – k. 618v, nagranie: 01:01:46-01:04:10).

Powód w chwili zawierania umów kredytu miał możliwość ustanowienia innego zabezpieczenia niż UNWW, jednakże nie chciał angażować środków własnych w kwocie wymaganej przez regulamin pozwanego banku, a zaoszczędzone w ten sposób środki zamierzał przeznaczyć na wykończenie nabytych nieruchomości lub traktować jako zabezpieczenie przyszłości w razie nieoczekiwanych zdarzeń losowych. Powód miał świadomość, że uzyskanie kredytu wysokości co najmniej 100% wartości nieruchomości wymagało ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia, w tym np. UNWW (przesłuchanie powoda – k. 769-769v, nagranie: 00:25:02-00:28:49).

Powód jest z wykształcenia (...), ukończył podyplomowe studia menedżerskie (...) oraz studia z zakresu (...) (przesłuchanie powoda – k. 616-616v, nagranie: 00:06:09-00:06:50; 00:08:14-00:08:30).

Pismem z dnia 8 lutego 2016 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty na jego rzecz kwoty w wysokości 208.245,60 zł w związku z dokonanymi na rzecz pozwanego płatnościami tytułem (...) w terminie 7 dni od daty doręczenia przedmiotowego wezwania. Wezwanie doręczono pozwanemu w dniu 15 lutego 2016 roku. Pełnomocnictwo szczególne załączone do wezwania do zapłaty zostało sporządzone w dniu 29 lutego 2016 r. i doręczono pozwanemu w dniu 7 marca 2016 roku (wezwanie – k. 35-38).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, w tym w szczególności kopii umów kredytowych, załączników do umów, wniosków kredytowych, kopii umów przedwstępnych i sprzedaży nieruchomości, kopii umów najmu nieruchomości, a także na podstawie zeznań świadka i zeznań powoda w charakterze strony w zakresie, tych ostatnich – wyłącznie w zakresie, w jakim zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd w całości dał wiarę przedłożonym dokumentom, bowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, a Sąd nie miał podstaw do kwestionowania ich wiarygodności z urzędu.

W odniesieniu do zeznań świadka A. Ł. Sąd przyjął je za wiarygodne w zakresie okresów zamieszkiwania powoda w określonych lokalizacjach, w zakresie dokonywania wynajmu mieszkań aktualnie niezamieszkiwanych przez powoda, jego małżonkę i dzieci oraz w zakresie, w jakim świadek zeznała, iż w ramach swej działalności poszukiwała potencjalnych nabywców nieruchomości męża. Jako niewiarygodne uznał Sąd zeznania świadka w części, w jakiej świadek twierdziła, że nie posiada wiedzy na temat działalności gospodarczej męża, innych posiadanych przez niego nieruchomości. Jako niewiarygodne uznał Sąd także cele nakreślone przez świadka, które miały leżeć u podstaw nabywania przez powoda kolejnych nieruchomości. Niewiarygodne, zdaniem Sądu, było także twierdzenie powódki, iż nie miała ona wiedzy i świadomości co do zaciągniętych przez męża kredytów.

U podstaw takiej oceny dowodów leżał fakt, iż świadek zajmowała się profesjonalnie obrotem nieruchomości, czego nieodzowną częścią była kwestia zawieranych kredytów. Jest wysoce nieprawdopodobne, aby świadek nie miała świadomości co do zadłużenia powoda i np. obciążenia nieruchomości zabezpieczeniem w postaci hipoteki w sytuacji, gdy w sposób profesjonalny włączyła nieruchomości powoda do puli ofert prezentowanych potencjalnym klientom. Także w świetle doświadczenia życiowego należy uznać za wysoce nieprawdopodobne, aby przez co najmniej pięć lat wspólnego pożycia świadek profesjonalnie zajmująca się problematyką kredytów hipotecznych nie zainteresowała się sytuacją finansową męża, który wprawdzie posiadał z nią rozdzielność majątkową, jednakże w świetle zeznań świadka i samego powoda – był on głównym żywicielem rodziny przez cały okres trwania ich małżeństwa. Również w świetle doświadczenia życiowego i zasad logicznego myślenia trudno jest przyjąć, iż powód, który miał doświadczenie w obrocie nieruchomościami oraz zawieraniu kolejnych kredytów hipotecznych, nie korzystał ze wsparcia małżonki w innych kwestiach związanych z gospodarowaniem posiadanymi nieruchomościami, jak choćby z poszukiwaniem potencjalnych najemców.

W odniesieniu do zeznań powoda Sąd uznał za niewiarygodne zeznania powoda dotyczące stanu świadomości i wiedzy powoda w chwili zawierania przez niego umów kredytowych. Jak zostało wykazane, już przed zawarciem umów zawierających sporne klauzule, powód zawarł co najmniej trzy umowy o kredyt hipotecznych, a w co najmniej w jednej z tych umów ustanowione zostało zabezpieczenie w postaci ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Co więcej, w zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 17 marca 2017 roku powód potwierdził, że nie uzyskałby kredytu w oczekiwanej wysokości, jeśli nie zostałyby ustanowione dodatkowe zabezpieczenie. W świetle tych depozycji powoda oraz pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w ocenie sądu zamiarem powoda było nabywanie nieruchomości w sytuacji posiadania przez niego wysokiej zdolności kredytowej przy minimalnym udziale środków własnych w celu czerpania dochodów z najmu tychże nieruchomości, ewentualnie sprzedanie nabytych nieruchomości w sytuacji pogorszenia sytuacji powoda lub zmiany koniunktury. Należało w szczególności zauważyć, iż powód oddawał swoje nieruchomości w najem lub sprzedawał je tak szybko, jak to było możliwe. Zeznania powoda, iżby miało to charakter okazjonalny, bądź wynikało ze zmiany jego planów, nie zasługują na uznanie jako wiarygodne, bowiem postępowanie powoda zmierzające do maksymalizacji przychodów z nieruchomości zdaniem sądu stanowiło regułę, a nie – jak wskazywał na to powód – wyjątek.

Nadto jako niewiarygodne uznał Sąd zeznania dotyczące przedstawionych przez powoda motywów nabywania przez niego kolejnych nieruchomości. W szczególności wątpliwości Sądu budziły twierdzenia powoda, iż zdecydował się on w przeciągu jednego roku do zakupu trzech różnych nieruchomości położonych w różnych lokalizacjach w W. wyłącznie na cele mieszkaniowe, w tym także dokonanie zakupu nieruchomości za kwotę przekraczającą 2 miliony złotych jako tymczasowego punktu, w którym teściowie powoda mieli sprawować opiekę nad córką powoda po powrocie z przedszkola czy szkoły, bądź też przyjęcie, iż zamiarem powoda było nabycie mieszkania przy ul. (...), aby służyło okazjonalnym pobytom powoda i jego żony w Ś.. Z zeznań złożonych przez powoda oraz z załączonej umowy najmu wynikało, że powód oddał mieszkanie na ul. (...) w najem w sytuacji, gdy tylko mieszkanie nadawało się do zamieszkania, a dopiero wraz z zakończeniem umowy najmu powód zamieszkał w nim.



W pozostałej części Sąd uznał zeznania powoda za wiarygodne w zakresie, w jakim nie były one sprzeczne z innymi dowodami zgromadzonymi w sprawie i dopuszczonymi przez Sąd.

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej o zobowiązanie pozwanego do złożenia informacji dotyczących umowy zawartej między pozwanym a ubezpieczycielem (...) S.A. oraz pomiędzy pozwanym oraz (...) S.A. bowiem okoliczności, które miały być dowodzone za pomocą zawiadanego środka dowodowego wykraczały poza przedmiot niniejszego postępowania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu w całości.

Uzasadniając żądanie pozwu powód wskazał na bezpodstawne wzbogacenie pozwanego, z uwagi na nieważność postanowień wiążącej strony umowy kredytu.

Zasadą jest, że każde przejście wartości majątkowej z jednej osoby na drugą musi być prawnie uzasadnione. W związku z tym stosownie do art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby nie było to możliwe, do zwrotu jej wartości.

Przepis ten – w myśl art. 410 § 1 k.c. – stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (§ 2).

Powód opierał swoje roszczenie o stwierdzenie, iż zastosowane przez bank postanowienia umów kredytowych dotyczące obowiązku powoda do świadczenia pieniężnego na rzecz pozwanego banku tytułem opłaty ubezpieczenia niskiego wkładu własnego, a tym samym, zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej, kwoty pobrane przez pozwanego z tytułu postanowień abuzywnych zostały pobrane nienależnie.

Problematykę abuzywności postanowień umownych reguluje przepis art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., zgodnie z którym 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. § 2 powołanego przepisu wskazuje, że jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie. § 3 definiuje niezgodnione indywidualnie postanowienia umowy jako te, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Zgodnie z § 4 powołanego przepisu ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie spoczywa na tym, kto się na to powołuje.

Oznacza to, że w niniejszej sprawie ocenę spełnienia przesłanek warunkujących wystąpienie bezpodstawnego wzbogacenia wskutek spełnienia świadczenia nienależnego poprzedzić musi badanie spornych postanowień pod kątem tego, czy wypełniły one znamiona przewidziane w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. (tzw. kontrola incydentalna).

Sąd przychylił się do poglądu, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie mają decydującego znaczenia uprzednio wydane orzeczenia sądowe w innych sprawach, albowiem każdorazowo sąd obowiązany jest do dokonania całościowej oceny materiału dowodowego w celu ustalenia wiążącej strony treści stosunku prawnego. W szczególności nie można uprościć badania sprawy poprzez odwołanie się tylko i wyłącznie do prejudycjalnego waloru wyroków Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumenta. Kontrola dokonywana w trybie przepisów art. 479<sup>36</sup>-479<sup>45</sup> k.p.c. dotyczy nie analizy konkretnego stosunku zobowiązaniowego, lecz abstrakcyjnie rozumianej treści normatywnej wzorca umownego (niezależnie od tego nawet, czy znalazł on zastosowanie w następstwie zawarcia umowy). Kontrola abstrakcyjna zatem

polega na kontroli wzorca jako takiego, w oderwaniu od konkretnej umowy, której wzorzec dotyczy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 roku sygn. akt III CZP 95/03).

W tym kontekście istotne jest rozważenie zagadnienie rozszerzonej prawomocności wyroku uznającego postanowienie wzorca umowy za niedozwolone. Stosownie do obecnie dominującej linii orzeczniczej prawomocność, o której mowa było w art. 479<sup>43</sup> k.p.c., pod względem podmiotowym działa jednokierunkowo, tj. na rzecz wszystkich osób trzecich, ale wyłącznie przeciw pozwanemu przedsiębiorcy. Oznacza to, że omawiany wyrok od chwili wpisania uznanego niedozwolonego postanowienia wzorca umowy do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumenta działa na rzecz wszystkich (strony powodowej i wszystkich osób trzecich), ale tylko przeciwko konkretnemu pozwanemu przedsiębiorcy (tak uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 roku w sprawie sygn. akt III CZP 17/15). Regulacja dotycząca rozszerzonej prawomocności wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumenta ma jednak to ograniczone znaczenie, że dotyczy wyłącznie postanowień będących przedmiotem kontroli abstrakcyjnej, tj. objętych wzorcami umownymi (ogólne warunki umów, regulaminy), nie dotyczy zaś postanowień umów zawartych indywidualnie pomiędzy stronami. W sprawie niniejszej sporne postanowienia objęte są nie regulaminem udzielania kredytu, lecz samą umową kredytu, której treść w pierwszej kolejności ustalona została w oparciu o preferencje konsumenta zgłoszone we wniosku o udzielenie kredytu. Ostatecznie sama treść umowy nie była indywidualnie uzgadniana co do końcowego słownego brzmienia, lecz na kształt ostatecznie przyjętego wariantu tej umowy i w ogóle na decyzję o jej zawarciu decydujący wpływ miał powód, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Tym samym w niniejszej sprawie konieczna jest całościowa kontrola, polegająca na badaniu wszystkich przesłanek abuzywności. Jest to sytuacja najwłaściwsza z punktu widzenia założeń procedury cywilnej, gdyż pozwala w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe w sposób wszechstronny i niezredukowany zrekonstruować wszystkie istotne dla przedmiotowego indywidualnego stosunku prawnego okoliczności.

Zakres zastosowania przytoczonej regulacji art. 385<sup>1</sup> k.c. sprowadza się do umów zawieranych przez przedsiębiorców z konsumentami. Dotyczy on jedynie postanowień innych niż określające główne świadczenia stron, nieuzgodnionych z konsumentem indywidualnie. Ponadto przesłankami uznania postanowień umownych jest taka ich treść, która kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając ich interesy. Należy wobec tego zbadać umowę wiążącą strony w aspekcie wszystkich powołanych przesłanek.

W szczególności wymagało ustalenia, czy stosunek prawny łączący strony niniejszego postępowania stawał powoda w roli konsumenta. Przy określeniu, czy powód występuje w danym stosunku prawnym – tu przy zawarciu umów kredytu - występuje w charakterze konsumenta, nie powinno ograniczać się do przyjęcia za zasadne deklaracji powoda o spełnieniu warunków uznania za konsumenta w świetle art. 22<sup>1</sup> k.c. Stosownie do przywołanego przepisu za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Definicję działalności gospodarczej zawarł ustawodawca w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej, wskazując iż działalnością gospodarczą jest zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Biorąc pod uwagę generalny cel ochronny przepisów o niedozwolonych postanowieniach umownych, jakim jest zabezpieczenie praw poszczególnych konsumentów, a nie grupy konsumentów, należy stwierdzić, iż przepisy te, w związku z art. 385<sup>1</sup> k.c. odnoszą się do ochrony interesu konsumenta pojmowanego jako interes konkretnej jednostki spełniającej cechy konsumenta, bez względu na to, czy ów interes jest pochodną przymiotu konsumenckości, czy też wynika z innych przyczyn. Dojść może bowiem do sytuacji, iż osoba występująca w ogóle stosunków prawnych w charakterze konsumenta, podejmuje czynności prawne w oderwaniu od swojego „normalnego” statusu, w taki sposób, że cel tej czynności prawnej odbiega od czysto „konsumenckiego” celu. Tym samym działanie takiego podmiotu należałoby ocenić jako prowadzenie de facto komercyjnej działalności zarobkowej zmierzającej do uzyskania zysku.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy przyjąć należy, iż działania powoda, polegające na nabyciu w krótkim odstępie czasu trzech nieruchomości rozproszonych w różnych dzielnicach W. nie stanowiło zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powoda. Nie sposób także ocenić, że plany mieszkaniowe powoda ulegały tak znaczącym zmianom w tak relatywnie krótkim przedziale czasowym, aby uzasadniało to przyjęcie, że nieruchomości te zostały nabyte, a w efekcie umowy kredytów zostały zawarte – w ściśle konsumenckim celu – zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. W ocenie Sądu także motywy przedstawione przez powoda i jego żonę nie stanowiły rzeczywistej podstawy podejmowanych przez powoda działań. Należy bowiem zauważyć, iż umowy sprzedaży i związane z nimi umowy kredytów zawarte zostały w okresie uzyskiwania przez powoda największych dochodów. Powód, korzystając z wysokiej zdolności kredytowej, nabył przedmiotowe nieruchomości z zamiarem czerpania z nich zysku, czy to poprzez ich najem, czy sprzedaż po dogodnej cenie.

Niewątpliwie bowiem uzyskiwanie przychodów z najmu nieruchomości na cele komercyjne (prowadzenia przez podmioty trzecie działalności gospodarczej) stanowi działalność usługową zorganizowaną (w oparciu o składnik rzeczowy - budynek), a przy tym ma charakter ciągły (powtarzalny) i zarobkowy, zwłaszcza w sytuacji, w której nabycie nieruchomości następuje w celu prowadzenia tejże działalności.

W zeznaniach powoda oraz jego byłej żony akcentowane było, iż ich zamiarem było podniesienie standardu życia poprzez zakup nieruchomości o większym metrażu, położonego bliżej centrum interesów życiowych powoda i jego rodziny. W ocenie Sądu powyższe mogłoby zostać uznane za prawdopodobne w sytuacji, gdyby w danym przedziale czasowym powód zawarłby jedną umowę kredytu na zakup jednej nieruchomości położonej w miejscu, w którym koncentrowałyby się interesy życiowe członków rodziny powoda. Nadto całokształt okoliczności sprawy, a więc fakt wcześniejszego prowadzenia działalności gospodarczej przez małżonkę powoda w obszarze bezpośrednio związanym z nabytymi składnikami majątku oraz wynajmowanie przedmiotowych nieruchomości w sposób ciągły, a nie okazjonalnych, każą negować status powoda jako konsumenta przy zawieraniu z pozwanym bankiem umów zawierających kwestionowane postanowienia.

W szczególności, gdyby zamiarem powoda było nabycie przedmiotowych nieruchomości na cele wyłącznie mieszkalne, a wynajmowanie ich miałoby wyłącznie charakter incydentalny, nie zachodziłyby powody do dokonywania wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, co powód uczynił w chwili, gdy nieruchomości mogły być pełnowartościowym przedmiotem najmu, bowiem zostały wybudowane i zakończono w nich prace wykończeniowe. Bez znaczenia pozostaje fakt, czy powód dokonał wpisu do stosownego rejestru w celu optymalizacji ciężących na nim zobowiązań podatkowych, bowiem to nie z faktu wpisu do stosownego rejestru ale z faktycznego wykonywania przez powoda działalności gospodarczej wynikało, że w relacjach z pozwanym bankiem powód nie może być uznany za konsumenta.

W ocenie Sądu z całokształtu okoliczności sprawy wynika bezsprzecznie, iż cel czynności prawnej w postaci zawarcia umów kredytowych, nakierowany był na nabycie składników majątkowych służących prowadzeniu przez powoda tejże działalności, stąd też czynności powoda w postaci zawarcia umów kredytu w okolicznościach sprawy winny być uznana za czynność bezpośrednio związaną z działalnością zarobkową, a to niweczy możliwość powołania się na ochronę przewidzianą w art. 385<sup>1</sup> k.c. Już z literalnego brzmienia art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c. wynika, iż ewentualny brak związania niedozwolonymi klauzulami umownymi odnosi się wyłącznie do konsumentów, toteż jego stosowanie jest wyłączone do tych podmiotów dokonujących z przedsiębiorcą czynności prawnej związanej bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą lub zawodową.

Niezależnie od powyższego Sąd dostrzega, iż w niniejszej sprawie nie zostało wykazane przez stronę powodową, iż doszło do rażącego naruszenia interesów kredytobiorcy. Powód w niniejszej sprawie wskazywał, iż źródłem tego rażącego naruszenia jest niepoinformowanie go przez pozwanego o tym, że nie będzie stroną tego ubezpieczenia czy jego beneficjentem oraz o regresie, a także o tym, że w istocie powód opłacał składkę ubezpieczenia za pozwanego, a nie był w żadnym stopniu beneficjentem tego świadczenia. Brak było więc – zdaniem powoda – ekwiwalentności świadczenia, a to naruszało w sposób rażący jego interesy.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie sposób zgodzić się z tak sformułowaną tezą. Rażące naruszenie interesu konsumenta nie może być sprowadzane do wymiaru czysto ekonomicznego, jak to czyni powód. Należy brać pod uwagę okoliczności ważące *in concreto* jako rzutujące na ocenę czy w stosunku umownym doszło do naruszenia dobrych obyczajów w sposób powodujący rażące naruszenie interesów konsumenta. Na wstępie należało zaznaczyć, iż sporne postanowienie umowne stanowi realizację uprawnienia i obowiązku banku do ustanowienia zabezpieczenia spłaty kredytu, a wynikające z art. 70 ust. 2 i art. 69 ust. 2 pkt 6 prawa bankowego. Nadto, rażące naruszenie interesów konsumenta musi wiązać się z istotną i nieusprawiedliwioną dysproporcją praw i obowiązków na niekorzyść konsumenta. Rażące naruszenie należy interpretować jako znaczne odbieganie przyjętego uregulowania od zasad uczciwego wyważenia praw i obowiązków. Naruszenie interesów konsumenta ma być niewątpliwe, bezsporne i nacechowane znacznym ujemnym ładunkiem

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z zeznań powoda wynika, iż zamierzał on uzyskać maksymalnie wysoki kredyt na potrzeby zakupu i wykończenia przedmiotowych nieruchomości przy możliwie niskim zaangażowaniu środków własnych. W niniejszym postępowaniu zostało ustalone, że powód miał możliwość zastosowania innego prawnego zabezpieczenia kredytu, jednakże w sposób świadomy nie skorzystał z tego prawa.

Trzeba jednak w tym miejscu zwrócić uwagę na realia zawierania umów w sprawach takich jak niniejsza, polegające na tym, że z jednej strony bank posiada pewną paletę instrumentów finansowych do wyboru i uzgodnienia, zaś z drugiej strony konsument zgłasza pod adresem banku swoje konkretne potrzeby (najpierw w drodze ustnej, a po dopasowaniu konkretnego instrumentu do jego potrzeb – w drodze wniosku o udzielenie kredytu). W okolicznościach niniejszej sprawy powód pragnął zaciągnąć kredyt hipoteczny, który byłby preferencyjnie oprocentowany i jednocześnie nie wymagałby praktycznie żadnego zaangażowania środków z jego strony. W rezultacie zgłoszone potrzeby pożyczkowe wywołują ze strony banku przedstawienie oferty, która mogłaby tego rodzaju potrzebom sprostać. Ostatecznie klient nie pretenduje nawet do ingerencji w treść postanowień, albowiem otrzymuje satysfakcjonujące z punktu widzenia jego potrzeb warunki umowne. Tak więc jakkolwiek, ściśle rzecz biorąc, powód nie wywierał wpływu na konkretne brzmienie postanowień końcowej umowy, to jednak zważyć należy, że kształt zaproponowanych warunków umownych był ściśle zdeteminowany potrzebami powoda świadomie przez niego zgłaszanymi. Sąd podkreśla, że wskazana okoliczność nie obala wprawdzie przesłanki niezgodnienia indywidualnego postanowień z konsumentem, ale nie pozostaje bez wpływu na ocenę zaistnienia dalszych przesłanek o których mowa w przepisie art. 385<sup>1</sup> k.c., tj. rażącego naruszenia interesu konsumenta i sprzeczności dobrymi obyczajami.

Ocena, czy dane postanowienie wzorca umowy, kształtując prawa i obowiązki konsumenta, "rażąco" narusza interesy konsumenta, uzależniona jest od tego, czy wynikająca z tego postanowienia nierównowaga praw i obowiązków stron na niekorzyść konsumenta jest istotna, znacząca. Ustalenie, czy klauzula wzorca umowy powoduje taką nierównowagę, dokonane może być w szczególności przez porównanie sytuacji konsumenta w razie zastosowania tej klauzuli z sytuacją, w której byłby konsument, gdyby zastosowane zostały obowiązujące przepisy prawa. Znacząca nierównowaga kontraktowa na niekorzyść konsumenta pozostaje sprzeczna z dobrymi obyczajami, gdy można rozsądnie założyć, że kontrahent konsumenta, traktujący go w sposób sprawiedliwy i słuszny i uwzględniający jego prawnie uzasadnione roszczenia, nie mógłby racjonalnie się spodziewać, że konsument zaakceptowałby w ramach negocjacji klauzulę będącą źródłem tej nierównowagi (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2016 roku, sygn. akt I CSK 125/15).

W świetle powyższego, w ocenie Sądu, nie doszło do rażącego naruszenia interesów powoda jako kredytobiorcy. Z materiału dowodowego, w tym z treści wyliczeń przedłożonych przez stronę powodową wynika, iż bez zaangażowania dodatkowego zabezpieczenia, jakim w niniejszej sprawie było UNWW powód mógłby liczyć na uzyskanie kredytu w wysokości do 80% wartości poszczególnych nieruchomości. Proste obliczenia arytmetyczne wskazują, iż wartość wkładu własnego zabezpieczonego gwarancją ubezpieczeniową, jaki powód musiałby wnieść, gdyby do zawarcia umowy UNWW nie doszło, znacząco przekracza wymiar składek poniesionych przez powoda z tytułu przedmiotowego ubezpieczenia. Brak tym samym podstaw do przyjęcia, iż w ostatecznym rozrachunku świadczenie uzyskane przez

powoda nie było ekwiwalentne do świadczenia przezeń uzyskanego, a w szczególności, że odbyło się z rażącym pokrzywdzeniem kredytobiorcy.

W odniesieniu do problemu regresu ubezpieczeniowego dodać należy, iż w chwili zawierania umowy kredytu i zabezpieczenia jej UNWW powód wbrew swoim twierdzeniom miał świadomość mechanizmu działania umowy UNWW. Z oświadczenia złożonego przez pozwanego do akt sprawy, a stanowiącego załącznik do umowy kredytu wynika, iż powód oświadczył, iż znane mu są warunki zawarcia umowy UNWW, w szczególności dotyczące regresu ubezpieczeniowego, a nadto w chwili zawarcia pierwszej z kwestionowanych umów powód miał już doświadczenie z podobnymi produktami oferowanymi przez pozwanego oraz inne banki. Wreszcie nie sposób przyjąć za prawdopodobne, iż powód nie skonsultował choćby pobieżnie decyzji o zawarcie umowy kredytu i zastosowania najlepszej dla niego formy zabezpieczenia z małżonką, która w sposób profesjonalny zajmowała się obrotem nieruchomościami. Na całokształt oceny wpływa także fakt, iż powód jest osobą z wyższym wykształceniem, ukończył podyplomowe studia menedżerskie (...) oraz studia z zakresu (...), przez co jego zdolność postrzegania rzeczywistości – także w stosunkach prawnych – wykracza poza zdolności percepcyjne przeciętnego konsumenta. Skoro więc jako wzorzec przeciętnego konsumenta przyjmowany jest wzorzec konsumenta rozważnego, świadomego i krytycznego, który jest w stanie prawidłowo rozumieć kierowane do niego informacje, to wobec powoda, posiadającego tak wiedzę, jak i doświadczenie w materii objętej niniejszym postępowaniem, należałoby zastosować surowsze kryteria oceny staranności postępowania (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 roku, sygn. akt II CSK 515/11).

Konkludując, należy wskazać, że Sąd nie stwierdził podstaw dla uznania kwestionowanych klauzul jako niewiążących powoda. W związku z tym efektywne wypełnienie przez zobowiązań płynących z tych postanowień wyklucza możliwość uznania dokonanych przez niego świadczeń za nienależne.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu na zasadzie art. 405 k.c. a contrario.

Dodać jednocześnie należy, że również przy przyjęciu abuzywności postanowienia o ubezpieczeniu niskiego wkładu, w ocenie Sądu, powód nie dowiódł wypełnienia pozostałych przesłanek koniecznych dla wykazania roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia. Po pierwsze nie dowiódł powstania zubożenia w swoim majątku. Skoro bowiem sfinansowanie ochrony ubezpieczeniowej było warunkiem zawarcia umowy o kredyt bez wykazywania się przez kredytobiorcę realnym wkładem własnym, a powód ostatecznie umowę zawarł praktycznie bez zaangażowania swojego kapitału i otrzymał pożądane środki kredytowe, to nie sposób twierdzić, że opłacenie składki na tę ochronę doprowadziło do zubożenia z jego strony. Umowa ubezpieczenia i jej cel zostały osiągnięte, tj. powód uzyskał część kredytu w warunkach ochrony ubezpieczeniowej i okres tej ochrony minął. Po wtóre, powód nie udowodnił wzbogacenia po stronie banku. Nie bank bowiem był ostatecznym beneficjentem płatności składki, lecz towarzystwo ubezpieczeniowe, które zdecydowało się udzielić ubezpieczenia.

Z uwagi na niezasadność powództwa wynikającą z wyżej przytoczonych racji Sąd pominął rozważania dotyczące podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił powództwo jako bezpodstawne na podstawie przytoczonych przepisów (punkt I sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty strony pozwanejłożyło się wynagrodzenie pełnomocnika obliczone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku poz. 1804).