

Sygn. akt I ACa 260/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Anna Strączyńska

Protokolant: Konrad Stanilewicz

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. Z.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 stycznia 2021 r., sygn. akt I C 906/18

I. oddala apelację;

II. zasądza od E. Z. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 1000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. przyznaje ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz radcy prawnej B. Z. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) powiększoną o należny podatek od towarów i usług tytułem pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Anna Strączyńska

Sygn. akt I ACa 260/21

UZASADNIENIE

W dniu 01 czerwca 2018 r. E. Z. skierowała przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W. pozew o zasądzenie łącznie kwoty 511.000 zł, w tym:

- 1) 17.500 zł tytułem zwrotu kosztów studiów doktoranckich, które wskutek negatywnych skutków prawnych wywołanych z winy pozwanego nie zostały ukończone,
- 2) 48.500 zł tytułem zwrotu różnicy wynagrodzenia za okres od czerwca 2012 roku do września 2013 roku, która wystąpiła z uwagi na odwołanie powódki ze stanowiska kierowniczego wskutek negatywnych skutków prawnych wywołanych z winy działań pozwanego,

- 3) 95.000 zł tytułem odszkodowania za utratę pracy wskutek negatywnych skutków prawnych wywołanych z winy działań pozwanego stanowiące sumę wartości wynagrodzenia za okres od października 2015 roku do dnia złożenia pozwu,
- 4) 10.400 zł tytułem zwrotu opłaty likwidacyjnej potrąconej przy zamknięciu poliso-lokaty wskutek negatywnych skutków prawnych wywołanych z winy działań pozwanego, a także kosztów składek, jakie udałoby się zgromadzić od 13 lipca 2015 roku do dnia złożenia pozwu,
- 5) 8.900 zł tytułem zwrotu opłat czynszu za wynajem mieszkania w okresie, gdy zakupiony przez powódkę lokal nr (...) przy (...)w W. nie był w jej dyspozycji na skutek negatywnych skutków prawnych wywołanych z winy działań pozwanego,
- 6) 15900 zł tytułem zwrotu kosztów zadłużenia w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) powstałego wskutek negatywnych skutków prawnych wywołanych z winy działań pozwanego,
- 7) 150.000 zł tytułem zadośćuczynienia za nieodwracalną utratę zdrowia wywołaną wskutek negatywnych skutków prawnych wywołanych z winy działań pozwanego, z uwzględnieniem doprowadzenia do stanu załamania nerwowego, skutkującym próbą targnięcia się na własne życie powódki,
- 8) 150.000 zł tytułem zadośćuczynienia za zrujnowanie życia zawodowego i społecznego, z uwzględnieniem zniszczenia kariery zawodowej, kariery naukowej, doprowadzenie do życia na marginesie społeczeństwa, a także odebranie perspektywy rozwoju.

Powódka wniosła także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany (...) S.A. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (pkt 1.); zasądził od E. Z. na rzecz (...) S.A. kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążył powódki kosztami procesu w pozostałym zakresie (pkt 2.); przyznał radcy prawnemu B. Z. z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie, tytułem opłaty za udzielenie pomocy prawnej z urzędu na rzecz powódki, kwotę 500 zł powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług należną od czynności tego rodzaju (pkt 3.).

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

W pierwszej połowie 2012 r. E. Z. podjęła czynności w celu uzyskania kredytu hipotecznego na zakup lokalu mieszkalnego. Powódka zawarła dwie umowy pośrednictwa kupna nieruchomości, w których pośrednicy zobowiązali się m.in. do przedstawienia ofert sprzedaży nieruchomości z rynku wtórnego, umożliwienia dokonania oględzin oraz współdziałania z zamawiającym przy zawarciu umowy przedwstępnej i ostatecznej kupna nieruchomości, jak również zapewnienia obsługi organizacyjnej transakcji, w tym sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. W tym czasie E. Z. była zatrudniona na stałe w (...) Instytucie (...) oraz podjęła studia doktoranckie.

W dniu 15 maja 2012 r. E. Z. (jako kupująca) zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (jako sprzedającym) umowę przedwstępną sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w W.. Wg stanu na 16 maja 2012 r. sprzedający był jedynym właścicielem wpisanym do księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowego lokalu.

W dniu 21 maja 2012 r. pracownik (...) S.A. (ówcześnie działającego pod nazwą (...) Bank S.A.) dokonał inspekcji przedmiotowego lokalu mieszkalnego, sporządzając notatkę oraz wykonując dokumentację zdjęciową. Bank dokonał

również analizy dotyczącej stanu prawnego nieruchomości w oparciu o odpis księgi wieczystej lokalu z dnia 16 maja 2012 roku oraz wartości nieruchomości.

W dniu 20 czerwca 2012 r. (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarł z E. Z. umowę o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...)nr (...) (dalej jako (...)).

Na mocy ww. umowy bank udzielił E. Z. kredytu w wysokości 307 089 złotych z przeznaczeniem na:

- 1) finansowanie zakupu na rynku wtórnym prawa własności do lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...),
- 2) refinansowanie nakładów poniesionych w związku z nabyciem powyższej nieruchomości,
- 3) finansowanie prac remontowych powyższej nieruchomości,
- 4) finansowanie części składki ubezpieczeniowej ubezpieczenia niskiego wkładu własnego,
- 5) finansowanie części składki ubezpieczenia spłaty rat kredytu w zakresie: poważnego zachorowania, operacji chirurgicznych oraz pobytu w szpitalu w wyniku choroby lub nieszczęśliwego wypadku.

E. Z. zobowiązała się spłacić kredyt w ciągu 300 miesięcy (tj. do 19 czerwca 2037 roku) w równych ratach kapitałowo-odsetkowych, w terminach i kwotach określonych w harmonogramie spłat. Zabezpieczenie kredytu stanowić miała hipoteka do kwoty 460 633,50 zł ustanowiona na wskazanej nieruchomości i wpisana na pierwszym miejscu do Księgi Wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie.

Dodatkowym, indywidualnym warunkiem uruchomienia kredytu (zgodnie z § 5 ust. 2 pkt 1 Umowy) był obowiązek przedłożenia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego, w którym potwierdzona zostanie cena zakupu w kwocie 259 000 zł.

W dniu 22 czerwca 2012 r. w W. E. Z. zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę sprzedaży i ustanowienia hipoteki w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)). Reprezentujący ww. spółkę prezes zarządu oświadczył, że lokal wolny jest od wszelkich obciążeń, w tym zaległości czynszowych, i praw osób trzecich, nie toczy się wobec niego żadne postępowanie sądowe

i administracyjne, w tym egzekucyjne, ani wywłaszczeniowe, a także nie był on przedmiotem umów mających na celu jego zbycie, zobowiązanie do jego zbycia na rzecz innych osób niż powódka lub jakiegokolwiek jego obciążenie.

E. Z. oświadczyła, że zapoznała się z treścią dokumentów będących podstawą zawarcia umowy sprzedaży oraz zna położenie i stan prawny lokalu oraz je akceptuje. Wartość lokalu określono na kwotę 259 000 zł. W dniu zawarcia umowy powódka zapłaciła sprzedającemu kwotę 12 900 zł, i równocześnie strony postanowiły, że reszta ceny zostanie sprzedającemu zapłacona przelewem na wskazany rachunek bankowy bezpośrednio przez kredytujący bank stosownie do treści Umowy o kredyt hipoteczny. Lokal miał zostać wydany powódce do dnia 23 lipca 2017 r.

Kredyt został wypłacony w dniu 27 czerwca 2012 r.

Lokal nr (...) przy ulicy (...) w W. nie został udostępniony powódce w terminie zakreślonym w umowie sprzedaży, tj. do dnia 23 lipca 2017 roku. W tym czasie powódka dowiedziała się, że w chwili nabycia przedmiotowy lokal był zamieszkały. Przed podjęciem decyzji o zakupie ww. lokalu, powódka wraz z synem oglądała prezentowane przez pośredników mieszkania, w tym przedmiotowy lokal

w obecności pośrednika, który udzielił odpowiedzi na pytania oglądających. Osobę przebywającą w lokalu pośrednik określił jako osobę opiekującą się lokalem pod nieobecność właścicieli.

W dniu 24 lipca 2012 r. E. Z. skierowała do Prokuratury Rejonowej (...) zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa, wskazując, że prezes zarządu reprezentujący sprzedającą lokal spółkę poświadczył nieprawdę w celu wyłudzenia kwoty 259 000 zł od powódki, mając świadomość, że nie dojdzie do przekazania lokalu powódce.

Prezes zarządu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wobec niemożności przekazania lokalu zobowiązał się do pokrycia odsetkowej części raty wynikającej z Umowy kredytu zawartej przez powódkę, od momentu zakupu lokalu do faktycznego wydania lokalu.

W październiku 2012 r. E. Z. rozpoczęła prace remontowe w przedmiotowym lokalu, które przerwała na skutek wyroku z dnia 17 czerwca 2013 r. wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w sprawie z powództwa zamieszkującej przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego S. J., w którym nakazał E. Z. usunięcie z lokalu odpadów budowlanych i innych przedmiotów związanych z przeprowadzaniem remontem, a ponadto usunięcie ruchomości stanowiących jej własność oraz podłączenie w tym lokalu sprawnych urządzeń niezbędnych do codziennego zamieszkiwania, jednocześnie zakazując prowadzenia w lokalu dalszych prac remontowo-budowlanych, osobistego przebywania oraz wprowadzania do lokalu osób trzecich. W dniu 29 lipca 2013 r. E. Z. złożyła apelację od ww. wyroku.

Na podstawie aneksu z dnia 27 lutego 2013 r. E. Z. i (...) S.A. uzgodnili odroczenie płatności pełnych rat kapitałowo-odsetkowych na okres 6 miesięcy.

Po upływie okresu przewidzianego w aneksie i wobec zalegania przez E. Z. z zapłatą 3 rat za miesiące wrzesień, październik oraz listopad 2013 r., strony zawarły kolejny aneks do umowy z dnia 26 listopada 2013 r. uzgadniając odroczenie płatności pełnych rat kapitałowo-odsetkowych na kolejny okres 6 miesięcy do kwietnia 2014 r.

Bank nie wyraził zgody na dalsze odroczenie płatności rat kredytowych i ostatecznie wypowiedział umowę.

Wobec braku możliwości zamieszkania w lokalu przy ul. (...) E. Z. poniosła koszty wynajęcia innego lokalu.

Z dniem 31 października 2015 r. ustało zatrudnienie E. Z. w Instytucie (...), na skutek rozwiązania za wypowiedzeniem umowy o pracę przez pracodawcę z przyczyn nie dotyczących pracownika. Powódka nie ukończyła studiów doktoranckich.

W dniu 10 lutego 2018 r. E. Z. została przyjęta na (...) Szpitala (...) p.w. (...) w W. z rozpoznaniem zamierzonego samozatrucia oraz zespołu depresyjnego. Wobec braku jej zgody na dalszą hospitalizację i diagnostykę, w dniu 5 marca 2018 r. powódka została wypisana z Pododdziału i przewieziona do (...) Centrum (...) w P. celem hospitalizacji psychiatrycznej. Powódka nie wyraziła zgody na hospitalizację psychiatryczną i nie stwierdzono wskazań do hospitalizacji psychiatrycznej wbrew woli pacjentki.

Obecnie E. Z. pozostaje osobą bezrobotną, bez prawa do zasiłku.

W czerwcu 2018 r. zdiagnozowano u powódki epizod depresji ciężkiej z objawami psychotycznymi u osoby z cechami nieprawidłowej osobowości.

Ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy poczynił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, które nie budziły wątpliwości co do zgodności

z rzeczywistością i nie były kwestionowane przez strony. Sąd I instancji uwzględnił także zeznania Z. B. w zakresie, w jakim potwierdził, że pomagał powódce ocenić stan wizualny i techniczny mieszkań, których kupno rozważała powódka, w celu udzielenia pomocy przy podjęciu ostatecznej decyzji.

Sąd I instancji wskazał, iż pominał zgromadzone w aktach sprawy dowody z dokumentów lub kopii dokumentów, które nie zostały wskazane w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego, jako materiał niemający istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne w całości.

Z uwagi na fakt, że objęte pozwem roszczenia zostały zgłoszone na kanwie łączącego powódkę i pozwanego stosunku umownego, wynikającego z umowy kredytu, za podstawę prawną roszczenia o odszkodowanie Sąd I instancji przyjął

w pierwszej kolejności art. 471 k.c., uwzględniając również treść art. 361 k.c.

Z uwagi na oparcie roszczenia nie tylko na zarzucie naruszenia przez pozwanego obowiązków kontraktowych, ale również zarzucie zaniechania na etapie poprzedzającym zawarcie umowy czynności, które ustrzegłyby powódkę od nabycia lokalu obciążonego wadą w postaci zamieszkania w nim osoby trzeciej bez tytułu prawnego, zasadność roszczenia o odszkodowanie i zadośćuczynienie Sąd Okręgowy rozważył przy uwzględnieniu przepisów o odpowiedzialności deliktowej.

Skoro powództwo obejmuje również żądanie zapłaty zadośćuczynienia, podstawę prawną rozstrzygnięcia uzupełniono o art. 445 § 1 w zw. z art. 444 k.c., ewentualnie o art. 448 k.c. w zw. z art. 24 § 1 k.c.

Natomiast obowiązki banku jako kredytobiorcy określa ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe, której szczegółowe przepisy określające obowiązki stron umowy kredytu uzupełnić należy o ogólną zasadę wynikającą z art. 354 § 1 i 2 k.c.

Sąd Okręgowy ocenił, że ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstawy do postawienia pozwanemu zarzutu naruszenia obowiązków umownych, wynikających z zawartej umowy kredytu. Pozwany bank przyjął wniosek kredytowy złożony przez E. Z., ocenił pozytywnie zdolność kredytową powódki, sprawdził stan faktyczny i prawny lokalu, na nabycie którego kredyt miał być udzielony i który miał być przedmiotem zabezpieczenia spłaty kredytu, a następnie, po zawarciu umowy sprzedaży lokalu, wypłacił kredyt na rzecz sprzedającego. Z okoliczności tych wynikało, że pozwany wykonał wszystkie ciężące na nim obowiązki związane z udzieleniem kredytu.

Sąd I instancji podkreślił, że osoba działająca na rzecz pozwanego banku zweryfikowała stan prawny przedmiotowego lokalu na podstawie odpisu księgi wieczystej nr (...), zaś skoro z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece wynika domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, to pozwany nie miał obowiązku weryfikować dodatkowo, czy przedmiotowy lokal jest obciążony prawem osoby trzeciej nieujawnionym w księdze wieczystej. Stan prawny lokalu, w tym przysługiwanie prawa własności sprzedającemu – (...) sp. z o.o. oraz brak wpisów w działach III i IV księgi został następnie zweryfikowany przez notariusza

w dniu sprzedaży na podstawie odpisu z ww. księgi wieczystej wg stanu na 16 maja 2012 r. Nota bene, z materiału sprawy nie wynika, żeby S. J. zajmującej przedmiotowy lokal w czasie nabycia go przez E. Z. przysługiwał jakikolwiek, nieujawniony w księdze wieczystej, tytuł prawny skuteczny względem sprzedającego i kupującego.

Powołując się na doświadczenie życiowe Sąd I instancji wskazał, że lokale będące przedmiotem obrotu na rynku wtórnym zazwyczaj są zamieszkałe, a dopiero po zawarciu umowy sprzedaży, najczęściej w terminie przez strony ustalonym, są opróżniane i wydawane kupującemu. W świetle tej reguły brak jest podstaw do stawiania pozwanemu bankowi zarzutu naruszenia obowiązków umownych w ten sposób, że sfinansował kredytem nabycie przez powódkę lokalu zajmowanego przez osobę trzecią, która jak się później okazało nie opuściła dobrowolnie tego lokalu po zawarciu umowy sprzedaży.

Obowiązek wydania kupującemu rzeczy wolnej od wad, a więc w stanie faktycznym i prawnym odpowiadającym naturze przedmiotu sprzedaży lub w stanie szczegółowo określonym w umowie ciąży w pierwszej kolejności na sprzedającym, którym w realiach tej sprawy była (...) sp. z o.o. Wobec faktu, że

w procedurze nabycia przedmiotowego lokalu uczestniczył pośrednik w obrocie nieruchomościami (Biuro (...) sp. z o.o.), to również na tymże pośredniku ciążył obowiązek podjęcia stosownych czynności zmierzających do zawarcia przez powódkę umowy nabycia tego lokalu, a których to czynności zakres określała umowa pośrednictwa.

Sąd I instancji stwierdził ostatecznie, że z materiału dowodowego nie wynika, iżby pozwany bank przyjął na siebie obowiązki umowę w zakresie szerszym, niż to wynika z natury umowy kredytu, a w szczególności iżby przyjął na siebie obowiązki umowę, które co do zasady ciążyą na sprzedającym i pośredniku w obrocie nieruchomościami. W

konsekwencji brak jest podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności za negatywne dla powódki skutki sfinansowanego kredytem nabycia lokalu, zajmowanego przez osobę trzecią bez tytułu prawnego. Ponadto, w sytuacji, gdy przedmiotowy lokal nie został wydany powódce w stanie uzgodnionym w umowie sprzedaży pozwany bank zawarł z powódką aneksy do umowy kredytu, w których strony uzgodniły odroczenie płatności pełnych rat kapitałowo-odsetkowych ostatecznie do kwietnia 2014 r. W ocenie Sądu I instancji takie postępowanie banku należy zakwalifikować jako odpowiadające wynikającemu z art. 354 § 1 k.c. obowiązki współdziałania banku przy wykonaniu przez powódkę obowiązków kredytobiorcy w sposób odpowiadający celowi społeczno-gospodarczemu umowy kredytu oraz zasadom współżycia społecznego – w tym wypadku w sposób odpowiadający zasadzie lojalnego względem siebie postępowania kontrahentów.

Powódka nie wykazała, iżby na pozwanym ciążył pozaumowny, tj. nie wynikający z umowy kredytu, obowiązek podjęcia działań mających na celu zabezpieczyć powódkę przed sytuacją i negatywnymi skutkami sytuacji, gdy nie zostanie wydany jej jako kupującej w umówionym terminie przedmiotowy lokal wolny od jakichkolwiek osób i rzeczy. Brak jest zatem podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej także *ex delicto*.

Niezależnie od powyższego, powódka nie wykazała, iżby pozostawały w adekwatnym związku przyczynowym z nabyciem przez powódkę przedmiotowego lokalu, wszelkie negatywne konsekwencje, które były podstawą do sformułowania przez powódkę roszczeń o odszkodowanie i zadośćuczynienie. Sąd wskazał też, że w szczególności w świetle doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania nie sposób powiązać na zasadzie warunku *sine qua bon*, jedynie lub jako przyczyny dominującej, sfinansowania nabycia przedmiotowego lokalu przez pozwany bank ze skutkami w postaci zaprzestania przez powódkę studiów doktoranckich, utraty zatrudnienia, braku należytych efektów leczenia stomatologicznego, utraty opłaty likwidacyjnej pobranej przy zamknięciu polis lokaty, kosztów zamieszkania w innym niż kupiony lokal, a wreszcie utraty zdrowia (załamanie nerwowe) oraz zrujnowania życia zawodowego i społecznego. Doświadczenie życiowe i zasady logicznego rozumowania pozwalają wnioskować, przy zastrzeżeniu, że stopnia wpływu tej przyczyny na opisane skutki powódka też wykazała, że kluczową przyczyną ww. negatywnych skutków dla majątku i sytuacji osobistej powódki było niedopełnienie przez sprzedającego ((...) sp. z o.o.) obowiązku wydania powódce jako kupującej przedmiotowego lokalu w terminie i w stanie określonym w umowie sprzedaży, a nie sposób sfinansowania nabycia tego lokalu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości, o kosztach procesu orzekając na podstawie art. 98 i 102 k.p.c., zasądzając od E. Z. na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążając jej kosztami w pozostałym zakresie, wskazując na złą sytuację materialną i życiową, w tym zdrowotną, powódki, a także fakt, że w powiązanej sprawie z powództwa (...) S.A. (I C 1373/17), o tożsamym w znacznej części stanie faktycznym, zostały zasądzone na rzecz banku koszty procesu uwzględniające także koszty zastępstwa procesowego.

Orzekając o wynagrodzeniu pełnomocnika ustanowionego z urzędu dla powódki Sąd I instancji rozważył potrzebę zastosowania § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Ostatecznie, stosując przez analogię art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu I instancji w niniejszej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, przemawiający za przyznaniem pełnomocnikowi z urzędu jedynie części wynagrodzenia z uwagi na brak aktywności pełnomocnika i ograniczenia się jedynie do poparcia powództwa. Z tych względów Sąd Okręgowy przyznał pełnomocnikowi z urzędu jedynie symboliczne wynagrodzenie w kwocie 500 zł, powiększonej o stawkę podatku od towarów i usług.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się powódka, która zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie punktu I. oddalającego powództwo. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1. naruszenie art. 445 § 1 w zw. z art. 444 k.c. poprzez uznanie, iż pozwany jako sprawca szkody nie zachował się w sposób bezprawny lub niezgodny z umową albo pozaumownymi obowiązkami;
2. naruszenie art. 69 ust. 1 ustawy - prawo bankowe poprzez brak obniżenia kwoty przyznanego kredytobiorcy kredytu i wypowiedzenie kredytobiorcy umowy kredytu;
3. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie, iż wypowiedzenie przez powoda w sierpniu 2014 r. umowy kredytu było uzasadnione i skuteczne;
4. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pozwany bank dopełnił obowiązków spoczywających na profesjonalście, gdyż zweryfikował stan prawny spornego lokalu na podstawie odpisu księgi wieczystej i nieprawidłowe uznanie, że pozwany nie miał obowiązku weryfikować dodatkowo czy przedmiotowy lokal jest obciążony prawem osoby trzeciej nieujawnionym w księdze wieczystej jak również nieprawidłowe ustalenie, że lokale będące przedmiotem obrotu na rynku wtórnym zazwyczaj są zamieszkałe, a dopiero po zawarciu umowy sprzedaży najczęściej w terminie ustalonym przez strony są opróżniane i wydawane kupującemu i nie prawidłowe uznanie, iż brak jest w związku z powyższym podstawy prawnej do przypisania pozwanemu bankowi zarzutu naruszenia obowiązków umownych;
5. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż powódka nie wykazała, że działania/zaniechania pozwanego banku pozostawały w adekwatnym związku przyczynowym z nabyciem przez powódkę spornego lokalu jak również pominięcie faktu, iż powódka wielokrotnie występowała do pozwanego banku z prośbą o przyłączenie się do licznych toczących się postępowań cywilnych i karnych lecz nigdy nie spotkała się z pozytywną reakcją pozwanego.

W konkluzji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał trafnych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne. Stanowisko Sądu Okręgowego zostało przy tym uzasadnione w sposób jasny, logiczny, z odniesieniem do całości materiału dowodowego.

Przechodząc do oceny zarzutów dotyczących wadliwej oceny materiału dowodowego, co miało zdaniem powódki skutkować wadliwymi ustaleniami faktycznymi, w szczególności co do przyczynienia się pozwanego do szkody jakiej doznała powódka wskutek zawarcia umowy kredytu z pozwanym, wskazać trzeba, że podważenie dokonanej przez Sąd I instancji oceny dowodów wymaga wykazania naruszenia przez Sąd zasad logiki lub zasad doświadczenia życiowego przy ocenie poszczególnych dowodów, a w efekcie błędnego uznania ich wiarygodności lub bezpodstawnego odmówienia im wiary, lub też wykazania, że Sąd pominął część materiału dowodowego, który – gdyby został uwzględniony – doprowadziłby do odmiennych ustaleń faktycznych. Apelacja powódki takiej argumentacji zaś nie zawiera; powódka opiera zarzuty apelacyjne głównie na celowych zdaniem powódki działaniach pozwanego, ukierunkowanych głównie na zawarcie umowy kredytu, bez weryfikacji stanu prawnego i rzeczywistego nabywanej przez powódkę nieruchomości, a w konsekwencji nie ujawnieniu, że w nabywanym przez powódkę lokalu zamieszkuje osoba trzecia. Tak umotywowany zarzut nie może jednak doprowadzić do podważenia oceny sądu I instancji, jest

on bowiem jedynie dowolną, opartą na subiektywnych odczuciach strony apelującej, polemiką z niekorzystnym dla skarżącej rozstrzygnięciem.

Nie sposób także zgodzić się ze skarżącą, że pozwany bank celowo wypowiedział umowę kredytu narażając tym samym powódkę na szkodę i dalsze problemy, co naruszać miało również zasady współzycia społecznego.

Stosownie do treści art. 75 ust. 1 Prawa Bankowego w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę kredytu. W doktrynie wskazuje się, że przesłanka naruszenia „warunków udzielenia kredytu”, o której mowa we wspomnianym przepisie, powinna być rozumiana szeroko jako obejmująca wszelkie wypadki naruszenia umowy kredytu, w tym również naruszenie przez kredytobiorcę obowiązku terminowej spłaty należnych rat. Reżim prawny wypowiedzenia ma charakter obiektywny, nie uwzględnia on przesłanki winy, złej woli czy braku należytej staranności ze strony kredytobiorcy. Przepis ten nie przewiduje żadnego okresu opóźnienia, którego upływ aktualizowałby uprawnienie banku do wypowiedzenia umowy kredytowej, jak również nie wspomina o minimalnej zaległości (tak: Czech Tomasz, glosa, M.Pr.Bank.2014.2.41, Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r. IV CSK 679/12, Teza nr 4, 191027/4).

W niniejszej sprawie wypełniła się jedna z przesłanek wskazanych w powyżej cytowanym przepisie umożliwiającym wypowiedzenie umowy kredytu, wymieniona także w § 13 umowy kredytowej zawartej pomiędzy stronami. Oczywiście mowa

o nieregulowaniu zobowiązań w wyznaczonym terminie. W sprawie pozostawało przy tym bezsporne, że wypowiedzenie to w stosunku do pozwanej było poprzedzone dwukrotnymi aneksami odraczającymi spłatę kredytu, co jak wskazał już Sąd Okręgowy stanowiło podstawę do uznania, że pozwany działał w sposób odpowiadający celowi społeczno – gospodarczemu umowy kredytu. Nie sposób przypisać pozwanemu również naruszenia zasad współzycia społecznego

w tym zakresie. Bank wprawdzie mógł, ale nie musiał zawierać przedmiotowych aneksów z powódką. Uwzględniona została dwukrotnie niecodzienna sytuacja powódki w zakresie przejęcia mieszkania, na zakup i remont którego przeznaczony był kredyt i wobec tego nie można zgodzić się ze skarżącą, że pozwany nie współdziałał z powódką przy wykonywaniu przez nią obowiązków kredytobiorcy. Jak słusznie podnosi pozwany, bank nie mógł również pozostać całkowicie biernym w stosunku do zaistniałej sytuacji i dopuścić do momentu, gdy odroczenie terminu spłaty będzie nieokreślone. W sytuacji, gdy powódka nie regulowała swoich zobowiązań, a także nie wywiązywała się z zawartych w aneksach do umowy porozumień, bank był uprawniony do wypowiedzenia przedmiotowej umowy. Ponadto, pozwany bank działał zgodnie

z obowiązującymi przepisami i w oparciu o treść umowy, którą powódka podpisała. Twierdzenia, że działania banku były nacechowane celowością zmierzającą do narażenia powódki na szkodę są nieadekwatne do zaistniałej sytuacji.

Odnosząc się do zarzutu, iż pozwany nie dopełnił obowiązków spoczywających na profesjonalście należy uznać tenże zarzut za bezzasadny. Powódka błędnie upatruje w działaniach lub zaniechaniach pozwanego odpowiedzialności za ewentualne wady zakupionej nieruchomości. Podkreślenia wymaga, iż w dacie zawarcia umowy kredytu pozwany należycie wywiązał się z ciężących na nim obowiązków zmierzających do powstania zobowiązania umownego pomiędzy stronami. Pozwany bank zweryfikował wniosek powódki o udzielenie kredytu, sprawdzając zarówno stan techniczny nieruchomości jak również treść księgi wieczystej. Ponadto opierał się w całości na dokumentacji dostarczonej przez samą powódkę. Mając na względzie rękojmię wiary ksiąg wieczystych zasadnym było przyjęcie, że jedynie sprzedający posiada tytuł prawny do lokalu. Pozwany nie miał prawnego obowiązku weryfikacji stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej

z rzeczywistym stanem prawnym. Nie sposób również uznać, że pozwany naruszył przy tym jakiegokolwiek obowiązki wynikające z umowy pomiędzy stronami. W tym miejscu należy podkreślić, że E. Z. zawarła z pozwanym (...) Bank S.A. - (...) w W. jedynie umowę nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...), której celem było finansowanie zakupu i remontu nieruchomości przy ul. (...). Przedmiotowa umowa nie zawiera postanowień wykraczających poza szablon standardowej umowy o udzielenie kredytu hipotecznego i Sąd nie znalazł podstaw by przyjąć, że bank istotnie zobowiązał się do podjęcia dodatkowych działań w celu weryfikacji, czy w lokalu przy ul. (...) przebywa

osoba do tego nieuprawniona. Jak już podkreślił Sąd Okręgowy, to na sprzedającym, względnie pośredniku w obrocie nieruchomościami ciąży obowiązek tejże weryfikacji. Zarzuty powódki pod adresem pozwanego w tym zakresie winny zostać skierowane do sprzedającego, względnie pośrednika nieruchomości. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że w dacie zawarcia umowy kredytu S. J. w istocie nie przysługiwał tytuł prawny do lokalu, więc jakakolwiek weryfikacja ze strony pozwanego – pomimo braku obowiązku jej przeprowadzenia, doprowadziłaby do tożsamego stwierdzenia, iż S. J. bezprawnie zajmuje przedmiotowy lokal.

Powódka podkreśla również w apelacji, że pozwany zaniechał przyłączenia się do licznych postępowań sądowych prowadzonych w oparciu o zajmowanie skredytowanego lokalu przez osobę trzecią. Również ten zarzut w stosunku do pozwanego jest bezpodstawny. Wprawdzie bank nie przyłączył się do postępowań cywilnych i karnych inicjowanych przez powódkę czy S. J., jednakże nie miał w ich rozstrzygnięciu interesu prawnego. Umowa kredytu została zawarta na konkretny cel z konkretną osobą fizyczną, wobec czego jedynym obowiązkiem kredytującego było ustalenie, czy strona powodowa wywiązała się należycie ze swojego zobowiązania, co niewątpliwie uczynił pozwany. Bez znaczenia pozostawało dla strony pozwanej kto i czy zamieszkuje w kredytowanym lokalu. Nie miało to bowiem żadnego wpływu na zobowiązanie umowne powstałe pomiędzy stronami. Nie ma również przeszkód prawnych, aby zakupić lokal z lokatorami. Sytuacja taka pozostaje obojętna dla zobowiązania kredytowego.

Przechodząc o oceny zarzutów naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego wskazać należy, że nie zasługują one na uwzględnienie.

Za całkowicie bezzasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 69 Prawa bankowego w zakresie jaki wskazuje powódka. Podkreślić należy, że skarżony przepis zawiera określenie istoty oraz treści umowy kredytu. Z powyżej wskazanego przepisu wynika, że bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony kwotę środków pieniężnych, z kolei kredytobiorca zobowiązany jest do zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Następnie, w ust. 2 art. 69 w.w. ustawy wskazano obligatoryjne postanowienia umowne, które powinny być zawarte w treści umowy. Przy czym, przepis art. 69 ust. 2 Prawa Bankowego nie wyklucza zawarcia w treści umowy innych, dodatkowych postanowień umownych.

Wobec powyższego, nie sposób zgodzić się z twierdzeniami powódki. Skutecznie podniesiony zarzut naruszenie powyższego przepisu wiązałby się z koniecznością niewywiązania się przez pozwanego ze swojego zobowiązania, ewentualnie zawarcia w umowie niedozwolonych klauzul umownych, o czym na gruncie niniejszej sprawy nie może być mowy. Pozwany oddał do dyspozycji powódki na czas określony w umowie środki pieniężne, które powódka wykorzystwała na cel wskazany w umowie, tj. zakup nieruchomości. Stroną, która uchybiła warunkom umowy była powódka, która nie wywiązywała się z obowiązku terminowego uiszczania wpłat. Nie sposób mówić o braku nieuwzględnienia okoliczności powodujących opóźnienie w terminowości regulowania zobowiązania ze strony pozwanego. Nie budzi wątpliwości, że pozwany dwukrotnie uwzględnił wnioski powódki o przedłużenie okresu karencji w spłacie kredytu, mając niewątpliwie na względzie niecodzienną sytuację powódki związaną z przejściem zakupionego mieszkania. Jednakże, nawet przy uznaniu, że okoliczności faktyczne związane z brakiem regulowania zobowiązania nie były zawinione przez powódkę nie powinna ona oczekiwać, że pozwany odstąpi od wypowiedzenia umowy kredytu, szczególnie w sytuacji, gdy – pomimo zawartych aneksów do umowy kredytu, powódka nadal nie regulowała zobowiązań w określonym terminie.

Nietrafiony okazał się również zarzut naruszenia art. 445 § 1 k.c. w zw. z art. 444 k.c., bowiem Sąd nie dopatrzył się w działaniu pozwanego bezprawności lub niezgodnego z umową działania, ewentualnie niewykonania pozaumownych obowiązków. Natomiast, powódka dążyła do wykazania, że doznała szkody w wyniku nieprawidłowego działania pozwanego, tj. nieprofesjonalnego działania strony poprzez niezweryfikowanie rzeczywistego stanu kredytowanego lokalu, co zdaniem powódki skutkowało miało zasądzeniem na jej rzecz odpowiedniej sumy tytułem zadośćuczynienia pieniężnego za doznaną krzywdę.

Powyższe nie znalazło jednak uzasadnienia. W niniejszej sprawie u powódki istotnie wystąpiły przesłanki wynikające z art. 444 k.c. Szkoda u powódki objawiła się częściową utratą możliwości zarobkowych związaną z pogorszeniem się stanu zdrowia psychicznego E. Z.. Jednakże należy wprost stwierdzić, że powódka nie wykazała związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy doznaną szkodą

a zawarciem umowy kredytu, a tylko to warunkuje przyznanie na rzecz poszkodowanej zadośćuczynienia w oparciu o art. 445 k.c. Sytuacja powódki istotnie uległa zmianie po zakupie lokalu przy ul. (...), jednakże nie w wyniku działań pozwanego, po którego stronie brak jest elementu zawinienia. Jak słusznie już zauważył Sąd Okręgowy winę w niedochowaniu należytej staranności skutkującą szkodą na osobie i majątku powódki należy przypisać (...) sp. z o.o.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji, o kosztach orzekając na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze okoliczności, jakimi kierował się również Sąd Okręgowy odstępując od obciążania powódki częścią kosztów wynagrodzenia pełnomocnika strony przeciwnej. Owszem powódka jest w ciężkiej sytuacji finansowej, jednak po wydaniu orzeczenia przez sąd I instancji zdecydowała o wniesieniu środka odwoławczego w sprawie, w której Sąd I instancji wyraźnie wskazał w orzeczeniu, że brak jest jakiegokolwiek przesłanki do przypisania pozwanemu odpowiedzialności odszkodowawczej. Ryzyko przegrania sprawy było zatem bardzo duże i świadomość tego powódka już miała. Ponadto powódka wskazuje, że liczy na rentę, a nadto zbliża się do wieku emerytalnego, zatem będzie miała możliwość, by uiścić choćby symboliczne koszty na rzecz wygrywającego banku. Powódka miała możliwość zapoznania się z oceną jej roszczenia dokonaną przez Sąd I instancji i nawet jej głębokie i subiektywnie uzasadnione przekonania

o słuszności swoich racji i naruszeniu jej dobra przez pozwanego, co przy uwzględnieniu pozostałych okoliczności sprawy, nie uzasadnia całkowitego zwolnienia od kosztów należnych przeciwnikowi.

Orzekając o wynagrodzeniu pełnomocnika ustanowionego z urzędu dla powódki, Sąd Apelacyjny zgodnie z wnioskiem pełnomocnika przyznał wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu. Również w postępowaniu odwoławczym zastosowania wymagał przez analogię art. 102 k.p.c. W ocenie sądu odwoławczego nie było podstaw do przyznania pełnomocnikowi stawki minimalnej, skoro na etapie postępowania apelacyjnego czynności pełnomocnika ograniczyły się do sporządzenia apelacji i udziału w jednej rozprawie apelacyjnej. Należy tutaj podkreślić, że rację ma pozwany, który w odpowiedzi na apelację podniósł, że nie może odnieść się do zarzutów powódki w sytuacji, gdy treść apelacji nie zawiera uzasadnienia. Istotnie, treść apelacji ogranicza się jedynie do przedstawienia zarzutów uzasadnionych jednym lub dwoma zdaniem, a od zawodowych pełnomocników posiadających zarówno wykształcenie prawnicze jak i praktykę w wykonywaniu zawodu, należy oczekiwać dbałości oraz należytej staranności w podejmowaniu czynności przed sądem. Są oni bowiem osobami zawodowo trudniącymi się świadczeniem pomocy prawnej. Inaczej kształtuje się sytuacja gdy strona postępowania samodzielnie reprezentuje swoje interesy w toku postępowania sądowego. Często bowiem nie posiada nawet podstawowej wiedzy z dziedziny prawa i to od pełnomocnika wymaga się, by taką wiedzą dysponował.

Wobec powyższego zasadnym stało się przyznanie na rzecz pełnomocnika powódki z urzędu minimalnej kwoty wynagrodzenia wskazanej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, tj. kwoty 5.400 zł, powiększonej o należny podatek od towarów i usług. Wysokość wynagrodzenia wynika ze wskazanej wartości przedmiotu zaskarżenia.