

Sygn. akt III C 1884/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Anna Banasiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 roku w Warszawie

sprawy z powództwa **N. S.**

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

o zapłatę, ewentualnie o rozwiązanie umowy, ewentualnie o stwierdzenie wygaśnięcia zobowiązania

I. oddała powództwo,

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu.

Sygn. akt III C 1884/14

UZASADNIENIE

Powódka N. S. ostatecznie w piśmie z dnia 20 lipca 2015 r. sprecyzowała i zmodyfikowała żądanie wnosząc o zasądzenie od pozwanego kwoty 150.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty ewentualnie rozwiązanie umowy kredytu hipotecznego nr i orzeczenie o rozliczeniu stron ewentualnie stwierdzenie wygaśnięcia zobowiązania wynikającego z umowy kredytu hipotecznego nr (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 123-123v, pismo procesowe powódki).

Na rozprawie w dniu 22 stycznia 2016 r. pełnomocnik sprecyzował, iż kwota 150.000 zł jest częścią należnego powódce odszkodowania od pozwanego, gdyż całość szkody to jest wartość kredytu, czyli kwota 248.590,25 zł. Odmówił jednakże zdefiniowania szkody powódki i wskazania podstawy prawnej żądania a okoliczności faktyczne, na które się powołał to: niedołożenie należytej staranności przez pozwanego przy zawarciu i wykonaniu umowy kredytu przez bank (k. 218). Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko (e#protokół z 29.04.2016 r., 01:13:00).

Pozwany (...) Bank S.A. w W. złożył w dniu 18 maja 2015 roku odpowiedź na pozew, w której wnosił o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych (k. 62, odpowiedź na pozew). Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2016 r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał stanowisko (e-protokół z 29.04.2016 r., 01:14:14).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

N. S. pod koniec lutego 2011 r. jadąc autobusem zauważyła reklamę powstającego osiedla mieszkaniowego – inwestycji realizowanej przez (...). Inwestycja była w końcowej fazie realizacji – budynki były już wybudowane. Po rozmowie z pełnomocnikiem inwestora, zdecydowała się na podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży w formie pisemnej w dniu 1 marca 2011 r. Cenę łączną za lokal mieszkalny nr (...) z balkonem komórką oraz miejscem postojowym w garażu podziemnym strony umowy uzgodniły na kwotę 245.950 zł brutto, a powódka była zobligowana do wpłaty zadatku w wysokości 5.000 zł gotówką w dniu podpisania umowy przedwstępnej lub w ciągu 3 dni na rachunek bankowy inwestora. Kolejną wpłatę –zaliczkę w wysokości 90% wartości lokalu, tj. 221.355 zł – powódka miała wpłacić w ciągu 7 dni od podpisania umowy przedwstępnej lub w terminie 3 dni od otrzymania kredytu mieszkaniowego i podpisania umowy kredytowej, nie później jednak niż do 31 marca 2011 r. (k. 9-15, umowa przedwstępna sprzedaży nr (...)).

Po zawarciu umowy przedwstępnej powódka udała się do oddziału (...) Bank S.A. celem zawarcia umowy. W dniu 4 marca 2011 r. przeprowadzono inspekcję nieruchomości (k. 232). W dniu 17 marca 2011 r. powódka zawarła z pozwanym umowę kredytu hipotecznego – (...) nr(...) na kwotę 248.590,25 zł. Jako zabezpieczenie kredytu wskazano m.in. hipotekę do kwoty 422.603,43 zł na nieruchomości lokalowej nr (...) w bud.(...)przy ul. (...) w M. i oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 497.180,50 zł. Uruchomienie kredytu zgodnie z § 3 ust. 6 umowy miało nastąpić nie później niż w terminie 14 dni roboczych od dnia złożenia dyspozycji uruchomienia środków wraz z odpowiednią dokumentacją (k. 16-29, umowa kredytowa).

Następnego dnia, tj. w dniu 18 marca 2011 r. powódka złożyła dyspozycję uruchomienia środków do umowy kredytu nr (...) wnioskując o wypłatę kwoty 5.000 zł na rachunek własny powódki w (...) S.A. oraz kwoty 221.335 zł na wskazany przez siebie rachunek dewelopera ((...)), (k. 90). Zgodnie z tym wnioskiem bank wykonał dyspozycję powódki w terminie.

Powódka ani przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu ani przed zawarciem umowy kredytowej z pozwanym nie weryfikowała treści wpisów do Kw nieruchomości wskazanej w umowie, na której znajdował się budynek opisany w umowie przedwstępnej.

Po podpisaniu umowy kredytowej powódka dowiedziała się o chorobie dewelopera. Poinformowała bank także o śmierci dewelopera (zeznania powódki z 21.04.2016, 00:42:23; zeznania S. T. z 21.04.2016 r., 00:30:54).

Spadek A. K. (developeperze) z dobrodziejstwem inwentarza na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie I Wydziału Cywilnego z dnia 6 listopada 2012 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 580/12 nabyły jego dzieci: syn R. K. oraz córka I. D..

W dniu 04 kwietnia 2013 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie wpłynął wniosek powódki o zawezwanie następców prawnych A. K. do próby ugodowej (k. 32). Termin rozprawy wyznaczono na dzień 5 sierpnia 2013 r. godz. 15:00 (k. 33), jednak K. D. i R. K. się nie stawili. Powódka do dnia dzisiejszego nie zawarła umowy przeniesienia własności nieruchomości. Aktualnie na bieżąco s płaca raty kredytu na rzecz banku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty, na które powoływała się zarówno strona powodowa, jak i pozwana, a których wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron mimo, iż większość z nich złożona jest w kopii. Sąd uznał, że są to wiarygodne dowody, nie dostrzegając równocześnie podstawy do kwestionowania takich dokumentów mając w tym zakresie na względzie art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.

W ocenie Sadu wiarygodne są zeznania świadków M. K. (k. 221-222) oraz S. T. (e-protokół z 29.04.16, 00:26:55-00:34:56). Są to pracownicy banku, pamiętają powódkę z ich rozmów z nią w okresie zawierania umowy kredytu i po zawarciu tej umowy. Mimo, że upływ czasu miał wpływ na szczegółowość ich wiedzy, to sytuacja związana ze śmiercią inwestora (developepera) nie jest częstym zdarzeniem stąd też świadkowie ci mogli pamiętać tę nietypową sprawę. Świadek S. T. w imieniu pozwanego banku prowadził standardową procedurę ubiegania się o kredyt powódki. Wskazywał, że powódka przyszła do banku i była zdecydowana na zakup konkretnego mieszkania. Informował ją o ryzykach kredytowych, zaś powódka w trakcie ubiegania się o kredyt nie informowała o nieprawidłowościach czy

wątpliwościach wobec dewelopera. Natomiast świadek M. K. kontaktowała się po śmierci dewelopera z powódką, informując ją o czynnościach, jakie należy podjąć w celu nabycia mieszkania, tak jak miało to miejsce w przypadku innego kredytobiorcy tego samego banku. W ocenie Sądu brak jest podstaw by kwestionować wypowiedzi tych świadków.

Wskazała także, że powódka przedstawiała pisma do spadkobierców dewelopera, nie przedstawiała zaś żadnych odpowiedzi z ich strony.

Zeznania powódki, Sąd uznał za wiarygodne w części dotyczącej braku podjęcia jakichkolwiek działań przed zawarciem umowy kredytu by zweryfikować inwestycję prowadzoną przez dewelopera A. K. oraz w zakresie zawarcia umowy z pozwanym, wydanych dyspozycji związanych z dokonaniem przelewy kwoty kredytu. Są one zbieżne z dokumentami złożonymi przez strony. W pozostałej części jej twierdzenia są nieprzydatne lub niewiarygodne. Wprawdzie powódka wskazuje, że podejmowała działania by nawiązać kontakt z następcami prawnymi dewelopera, jednakże nie przedstawiła takiej korespondencji. Także okoliczności związane z rozmowami z pracownikami banku po zawarciu umowy kredytu mają niewielkie znaczenie dla oceny roszczeń powódki. Tak samo bez znaczenia wobec treści żądania są te twierdzenia powódki, na które wskazuje, że bank znał inwestycję jeszcze przed zawarciem umowy z powódką oraz, że wizytówkę tego banku otrzymała od córki dewelopera.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie w całości. W niniejszej sprawie powódka domagała się zapłaty kwoty 150.000 zł tytułem szkody nie wskazując materialnoprawnej podstawy opierając się na okoliczności faktycznej polegającej na niezachowaniu należytej staranności przez pozwanego bank. Mając na uwadze żądanie zapłaty i okoliczności faktyczne uzasadniające to roszczenie wskazać należy na odpowiedzialność kontraktową określoną w art. 471 k.c. Odpowiedzialność dłużnika z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania została ukształtowana na zasadzie winy. Z przepisu tego wynika domniemanie, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada. W myśl art. 472 k.c., o ile co innego nie wynika z przepisów szczególnych lub z czynności prawnej, dłużnik jest odpowiedzialny za niezachowanie należytej staranności (winy). Mając zaś na uwadze art. 6 k.c. wskazać trzeba, że powódka (wierzyciel) jest zobligowana do udowodnienia niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, zaś pozwany powinien dowieść faktów świadczących o niezawinienu przez niego zaistniałych naruszeń umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 4 grudnia 1998 r., III CKN 51/98). Odpowiedzialność kontraktowa powstaje przy łącznym spełnieniu takich przesłanek, jak szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika i związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą (art. 361 k.c.). Obowiązek odszkodowawczy dłużnika ogranicza się przy tym do następstw, które w chwili zawarcia umowy były do przewidzenia w normalnym toku rzeczy, oraz tych, które można było rozsądnie przewidzieć na podstawie wiedzy o szczególnych okolicznościach danego przypadku.

Zdaniem Sądu, w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstawy do uznania, że powódka wykazała przesłanki odpowiedzialności pozwanego, a więc szkodę, jej wysokość i związek przyczynowy pomiędzy wystąpieniem szkody a zaistnieniem szkody po stronie powódki. Z analizy akt sprawy wynika, że powódka zawarła ważną umowę kredytu z bankiem. W toku procesu nie powoływała się na wady oświadczenia woli. Fakt, iż otrzymała od córki dewelopera wizytówkę pozwanego banku nie ma żadnego znaczenia. To powódka zdecydowała się na zawarcie umowy kredytu w dniu 17 marca 2011 r. (k.16-29). Następnego dnia, tj. 18 marca 2011 r. powódka złożyła dyspozycję w pozwanym banku by ten kwoty: 5.000 zł i 221.355 zł przekazał na wskazane przez powódkę konto bankowe dewelopera (k.90). Przelew tych kwot był zgodny zresztą z harmonogramem wypłat (k.91). W dniu 22 marca 2011 r. kwota 221.355 znajdowała się na koncie dewelopera (k.30- potwierdzenie realizacji przelewu). Wykonanie tych dyspozycji powódki złożonych w pozwanym banku było zgodne z § 3 pkt 2,3,5,6 umowy kredytu z dnia 17 marca 2011 r.

W toku procesu powódka nie wykazała naruszenia przez pozwany bank postanowień umowy. Zdaniem Sądu odpowiedzialność za własne pochothane, nieprzemysłane decyzje powódka obarcza pozwany bank. Podkreślić należy, iż to powódka bez sprawdzenia inwestycji, bez sprawdzenia treści Księgi wieczystej nieruchomości, na której był wznoszony budynek zawarła umowę przedwstępną sprzedaży w dniu 01 marca 2011 r. Z treści zeznań powódki wynika, że nie podjęła w zasadzie żadnych czynności by zweryfikować inwestycję, ustalić jakie obciążania ciąży na tej nieruchomości, a jednocześnie zobowiązała się, że ciągu miesiąca, tj. do 31 marca 2011 r. zapłaci kwotę stanowiącą 90 % ceny (221.355 zł, § 6 ust. 2 pkt b) umowy – k. 12). Dodać należy, iż powódka zawarła umowę w zwykłej formie. Na zawarcie tej przedwstępnej umowy sprzedaży przez powódkę bank nie miał przecież wpływu. Powódka skutki własnego działania przerzuca na pozwanego wskazując, że to bank jako podmiot zaufania publicznego powinien sprawdzić inwestycję i przestrzec powódkę przed zawarciem umowy kredytu. Stanowisko takie jest nie do zaakceptowania. Bank nie może bowiem ponosić odpowiedzialności za swojego klienta. Nie jest też rolą banku ingerencja w sferę decyzji powódki odnośnie nabycia konkretnego lokalu. Zaznaczyć trzeba, że powódka przed zawarciem umowy kredytu miała już zawartą umowę przedwstępną sprzedaży w zwykłej formie. Mogła więc jeszcze przez okres 2 tygodni, licząc od chwili zawarcia tej umowy do zawarcia umowy kredytu (01 marca – 17 marca) zastanowić się, czy istotnie zawierać umowę kredytu, uzyskać fachową pomoc prawną w tym zakresie. Powódka jest osobą wykształconą, jest wpisana na listę biegłych sądowych, jak wynika z jej zeznań. Zauważyć trzeba, że powódka знаła swoją sytuację osobistą, mieszkaniową. Zupełnie niezrozumiałe jest więc postępowanie powódki, a jej zarzuty o niedochowaniu należytej staranności przez bank są co najmniej niewłaściwe. Bank przeprowadził procedurę sprawdzającą finansowaną inwestycję, co wynika z notatki służbowej inspekcji inwestycji z dnia 04 marca 2011 r. (k.232). Bezzasadne są więc twierdzenia powódki, że bank udzielił kredytu nie sprawdzając inwestycji.

Zgodnie z § 3 ust. 5 umowy kredytu, bank mógł sprawdzić inwestycję i zatrzymać wypłaty transz. Nie był to więc obowiązek ale uprawnienie banku. Zresztą podnieść trzeba, że umowę kredytu zawarto w dniu 17 marca 2011 r., zaś 18 marca 2011 r. powódka złożyła dyspozycję wypłaty kwot 5.000 zł i 221.355 zł. Zatem powstaje pytanie w jakim okresie pozwany bank miałby dokonać przeprowadzenia inspekcji nieruchomości przed dokonaniem wypłaty transzy, zgodnie z dyspozycją z dnia 18 marca 2011 r., jeśli nawet miałby taki obowiązek. W świetle § 3 ust. 5, bank mógłby dokonać takiej inspekcji w przypadku, gdyby np. stwierdził niezgodny i/lub niewystarczający w stosunku do harmonogramu wypłat transz postępu prac budowlanych. Oczywiście jest, że w ciągu jednego dnia takich czynności nie mógłby dokonać. Zaś z treści harmonogramu wypłat podpisanego w dniu 18 marca 2011 r. (k.91) wynika, że nie było podstawy do sprawdzenia inwestycji, zgodnie z § 3 ust. 5 umowy kredytu. Powódka zarzucając bankowi to, że nie sprawdził inwestycji przed dokonaniem wypłaty transzy nie wskazuje, że z umowy przedwstępnej sprzedaży wynika, że kwotę 221.355 zł powódka miała obowiązek wpłaty do dnia 31 marca 2011 r. na konto bankowe developera. Zdaniem Sądu, właśnie gdyby pozwany bank nie wypłacił kwoty zgodnie z dyspozycją powódki, dopiero wówczas naraziłby się na odpowiedzialność z tytułu zawartej umowy kredytu. Taka sytuacja nie miała jednakże miejsca.

Dodatkowo podnieść trzeba, że powód nie wykazał na czym polegała szkoda powódki, kiedy powstała, jaka jest jej wysokość. Wysokość szkody była kwestionowana, zaś powódka nie wskazała jej wysokości, a taki ciężar spoczywał na niej, zgodnie z art. 6 k.c.

Zaznaczyć trzeba, że nie jest rolą banku świadczenie porad prawnych i ingerencja w celowość zakupu takiego czy innego lokalu. Skoro powódka podpisała umowę kredytową, znaczy to, że w tym zakresie i na tym etapie nie miała żadnych wątpliwości, a wręcz przeciwnie była zdecydowana i zmotywowana do jak najszybszego podpisania umowy, także w obliczu terminów wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży (§ 6 ust. 2 pkt b) – k. 12. Brak jest podstaw do uznania, iż w zakresie wiążącej umowy podpisanej wcześniej niż umowa kredytowa powódka miała prawo przerzucić odpowiedzialność za jej następstwa na bank, który nie był stroną tego zobowiązania. Zarzut powódki, że bank dokonał przedwczesnego przelewu środków pieniężnych i powinien był tego dokonać dopiero w momencie podpisania aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu pozostaje w sprzeczności z zebrany materiał dowodowy. Działanie banku było uzasadnione dyspozycją powódki, złożoną 18 marca 2011 r., a także zgodne z harmonogramem wypłat, z którego nie wynika, że warunkiem wypłaty jest przeniesienie własności. Twierdzenie takie pozostaje także w sprzeczności z umową przedwstępną sprzedaży, zgodnie z którą przelew środków pieniężnych miał

nastąpić w terminie do 31 marca 2011 r., i w takim też terminie bank zrealizował przelew. Środki na koncie wskazanym przez powódkę znajdowały się w dniu 22 marca 2011 r. (k.179).

Odnosząc się do zarzutów powódki dotyczących zawartej przez pozwanego umowy ubezpieczenia (k.188-195) należy podnieść, że ubezpieczenie udzielone przez (...) S.A. chroniło ją jako kredytobiorcę, a nie bank, który jedynie pośredniczył w zawarciu umowy ubezpieczenia. Przedmiot, podmiot i zakres ubezpieczenia wynika z § 2 umowy grupowego ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości oraz ekspektatywy (k.188-195). Powódka, podpisując własnoręcznie deklarację ubezpieczeniową w dniu 18 marca 2011 r., otrzymała Warunki Ubezpieczenia, z których wynika zakres i przedmiot ubezpieczenia (k. 187, deklaracją ubezpieczeniową). Na podstawie ubezpieczenia podlegała ochronie ekspektatywa powódki do nabycia prawa własności do mieszkania zdefiniowana w § 1 pkt 9 umowy grupowego ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości oraz ekspektatywy jako roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na rzecz ubezpieczonego (k.189). Przedmiotem ubezpieczenia są koszty ochrony prawnej w rozumieniu § 3 ust. 2 oraz koszty ugodowego usunięcia wady prawnej w rozumieniu § 1 pkt 17 - umowy grupowego ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości oraz ekspektatywy. Zdaniem Sądu, zarzuty powódki w tym zakresie nie mają znaczenia dla ponoszenia odpowiedzialności pozwanego.

Na marginesie należy zauważyć, iż powódka od kilku lat spłaca kredyt. Cel więc umowy zwartej z pozwanym został zaciągnięty. Środki z udzielonego kredytu zasilły konto dewelopera, z którym powódka zawarła umowę przedwstępną.

Oceniając odpowiedzialność pozwanego banku Sąd nie dostrzegł także podstawy by uznać, że zachodzi odpowiedzialność z tytułu czynu niedozwolonego w znaczeniu art. 415 w zw. z art. 416 k.c.

W okolicznościach niniejszej sprawy powódka, na której spoczywał ciężar udowodnienia zawinionego zachowania pozwanego banku, szkody, jak i związku przyczynowego między tymi przesłankami, nie wykazała żadnej z tych kwestii. Powódka nie udowodniła, by zachowanie banku było bezprawne. Pracownicy dokonali wszystkich czynności zgodnie z obowiązującymi ich normami, nie miała ona co do tego wątpliwości, podpisując umowę. Powódka w piśmie z dnia 20 lipca 2015 r. wskazywała na naruszenie przez pozwanego norm deontologicznych, jednak nie przedstawiła w jaki konkretnie sposób doszło do naruszenia prawa, tym bardziej, iż kodeksy dobrego postępowania, na które się strona powodowa powoływała, nie stanowią przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Brak jest jakiegokolwiek związku pomiędzy zaistniałą sytuacją powódki a jakimkolwiek zachowaniem ze strony banku. Powódka nie wykazała zatem żadnych podstaw do uznania odpowiedzialności banku na tej podstawie.

Żądaniem ewentualnym powódka domagała się rozwiązania umowy kredytowej zawartej przez powódkę z pozwanym i orzeczenie o rozliczeniu stron bądź też oznaczenie sposobu wykonania zobowiązania spłaty kredytu. Podstawą takiego żądania jest art. 357¹ k.c. regulujący klauzulę nadzwyczajnej zmiany stosunków (rebus sic stantibus). Przepis ten sam w sobie nie uchyla obowiązku wykonywania zobowiązania zgodnie z jego treścią, umożliwia jednak uwzględnienie okoliczności zaistniałych po zawarciu zobowiązania oznaczeniu na tyle istotnym dla wykonania zobowiązania, że ich pominięcie prowadziłoby do nieusprawiedliwionego i znacznego zachwiania równowagi kontraktowej. W orzecznictwie przesądzona została co do zasady kwestia, że nieprzewidywalna przez strony umowy zmiana stanu prawnego może być potraktowana jako zdarzenie wywołujące nadzwyczajną zmianę stosunków w rozumieniu art. 357¹ k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CK 43/05, nie publ., z dnia 21 kwietnia 2005 r., III CK 645/04, "Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego" 2006, nr 2, s. 30, lub z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 290/06, nie publ., oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 79/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 240). Jako przykład takiej sytuacji wskazuje się nagłą zmianę ustawy podatkowej, wpływającą radykalnie na sytuację strony umowy zobowiązanej do spełnienia świadczenia. Jednocześnie podkreśla się, że przyjęcie tej przyczyny za podstawę zastosowania klauzuli rebus sic stantibus powinno uwzględniać jej wyjątkowy charakter w stosunku do obowiązku dochowania treści zobowiązań umownych, co uzasadnia posługiwanie się nią w sposób szczególnie rozważny i ostrożny (vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r., I CK 3/07). Zatem aby skorzystać z tej instytucji spełnione muszą zostać łącznie przesłanki, takie jak nadzwyczajna zmiana stosunków, spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby

jednej ze stron rażąco strata, a także musi istnieć związek przyczynowy między tymi przesłankami oraz strony nie były w stanie przewidzieć tego ryzyka przy zawieraniu umowy. Przy czym należy zauważyć, że nadzwyczajna zmiana stosunków oznacza zmiany w zakresie stosunków społecznych, a nie w indywidualnej sytuacji strony zobowiązania. Nie ulega także wątpliwości, że strony umowy muszą ponieść „zwykłe ryzyko kontraktowe”. Wyjątkowy charakter musi przybrać zdarzenie sprawcze albo też zmiana stosunków nim wywołana. Z kolei nadmierna trudność wiąże się ze zmuszeniem strony do podjęcia przez nią działań prawnych lub faktycznych związanych z ryzykiem osobistym, szczególnie niedogodnościami lub poniesieniem nakładów niewspółmiernych do rezultatu. Groźba rażącej straty związana jest zaś z ogromną zmianą wartości świadczenia, zwłaszcza w obliczu znacznego zachwiania równowagi świadczeń w wyniku spełnienia świadczenia przez dłużnika. Istotne znaczenie ma to, czy przy zachowaniu należytej staranności możliwe było przewidzenie tych okoliczności, a strona, która nie dołożyła w tym zakresie należytej staranności nie może dochodzić swoich praw na podstawie powołanego przepisu. W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu takie okoliczności nie zachodzą. Nie uległa zmianie nawet indywidualna sytuacja powódki – sam fakt, że nie nabyła ona ostatecznie mieszkania nie ma znaczenia. Powódka nadal osiąga wynagrodzenia w zbliżonej kwocie, co w chwili zawierania umowy kredytu, takie same środki ma na utrzymaniu rodziny, którą tworzy z dwojgiem pełnoletnich synów, nie wynajmuje mieszkania. Sama śmierć dewelopera i trudności w dojściu do skutku sprzedaży mieszkania nie stanowią zmiany stosunków w rozumieniu powołanego przepisu. Powódka kredyt spłaca regularnie, zaś pozostała kwota z wynagrodzenia (ok. 2.000 zł miesięcznie) stanowi źródło utrzymania jej i rodziny. Nie grozi jej także rażąca strata w jakimkolwiek stopniu, a co dopiero stopniu znacznym. Przysługują jej określone roszczenia z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży. Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, że żądanie unieważnienia umowy nie zostało odpowiednio wykazane.

W niniejszej sprawie brak jest także podstawy do uznania, że zachodzą okoliczności do uznania pierwotnej niemożliwości świadczenia powodującej nieważność umowy (art. 387 § 1 k.c.), na który to przepis powódka wskazywała w pozwie. Przepis ten reguluje sytuację, w której świadczenie jest obiektywnie niewykonalne już w chwili powstania, nie pozwalając zobowiązywać się do zachowania, którego nikt nie jest w stanie zrealizować w chwili zawierania umowy. Okoliczności takie nie zachodzą w niniejszej sprawie – świadczenie, do którego zobowiązała się powódka było i jest bez wątpienia możliwe do wykonania.

Kolejnym żądaniem ewentualnym powódki było stwierdzenie wygaśnięcia zobowiązania wynikającego z umowy kredytu hipotecznego nr (...). Powódka w piśmie z 20 lipca 2015 r., wskazywała jako podstawę niemożliwość świadczenia ze względu na okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada (art. 475, 495 k.c.). Podniosła, że świadczenie powódki stało się nienależne z uwagi na nieosiągnięcie celu świadczenia. Powódka wskazuje, że jej świadczenie względem banku stało się nienależne na zasadzie art. 410 k.c., gdyż zamierzony cel umowy nie został osiągnięty, a umowa kredytu ma względem wygasłej umowy przedwstępnej charakter akcesoryjny. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że brak jest podstaw do uznania, że doszło do wygaśnięcia umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Umowa przedwstępna, którą powódka zawarła z pełnomocnikiem zmarłego przedsiębiorcy nie miała jednak charakteru osobistego, nie doszło więc do jej wygaśnięcia z chwilą śmierci. Powódka zna następców prawnych dewelopera. Obecnie to wobec nich ma roszczenie związane z niewykonaniem umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, a świadczenie nie stało się niemożliwe do wykonania. Nie zachodzą więc także przesłanki do zastosowania art. 495 k.c. Nie zasługuje także na uwzględnienie twierdzenie powódki, że umowa kredytowa zawarta z pozwanym bankiem miała jedynie charakter akcesoryjny w stosunku do umowy przedwstępnej sprzedaży. O charakterze akcesoryjnym można jedynie mówić w odniesieniu do ewentualnego zabezpieczenia hipotecznego względem udzielonego kredytu, co pozostaje bez związku z niniejszą sprawą. Umowa, jaką powódka zawarła z bankiem, mimo niezrealizowania celu, w jakim została podpisana, jest wiążąca i ma samodzielny byt prawny. Jest to umowa dwustronnie zobowiązująca, a powódka zobowiązana jest do regularnej spłaty zadłużenia. Nie można zatem w żadnym wypadku mówić o nienależności świadczenia powódki względem banku. Zobowiązanie między stronami istnieje całkowicie niezależnie od niewykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 01 marca 2011 r. Pozwany bank zrealizował dyspozycję powódki, czyniąc w ten sposób zadość swoim zobowiązaniom wynikającym z umowy kredytu.

Powódka wywodzi swoje roszczenie także z art. 410 § 2 k.c. Wskazać trzeba, że także roszczenie oparte na tej podstawie prawnej jest niezasadne. Analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że świadczenia powódki względem banku nie są nienależne, a wynikają z obowiązującej, wiążącej i ważnej umowy kredytowej. Sam fakt, że powódka nie uzyskała tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, na zakup którego zaciągnęła zobowiązanie kredytowe, nie niweczy umowy kredytu. Należy mieć na uwadze, że nie jest uważany za cel świadczenia sam motyw działania świadczącego, porozumienie „nie jest uważane za czynność prawną, zwłaszcza zdatną do wysuwania roszczeń”. Umowa kredytowa jest umową dwustronnie zobowiązującą. W wyniku spełnienia świadczenia przez bank, powódka stała się zobowiązana do spełnienia swojego świadczenia na jego rzecz. Brak jest podstaw do uznania, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia, w tym nienależnego świadczenia. Świadczenie na rzecz banku ma swoją podstawę (causae) w zawartej umowie i stanowi prawidłowe następstwo wiążącego strony stosunku umownego. Nie można także mówić o zubożeniu powódki w rozumieniu przepisu art. 405 k.c. (starta lub nieuzyskanie korzyści) – powódka w wyniku zawarcia umowy kredytowej uzyskała od banku środki pieniężne, które, zgodnie z umową, a także umową przedwstępną, przekazała na rachunek dewelopera. Należy przy tym uznać, iż w wywiązaniu się z umowy bank przekazał do dyspozycji powódki sumę pieniężną, z którego to tytułu należy się pozwanemu nie tylko świadczenie wzajemne jako zwrot tej sumy, ale i wysokość odsetek jako ekwiwalentne wynagrodzenie za osiągniętą przez powódkę korzyść majątkową. Nie można zatem mówić o bezpodstawności wpłat powódki.

Mając powyższe przepisy prawa, Sąd powództwo w całości oddalił. O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 102 k.p.c. przy uwzględnieniu charakteru roszczenia, sytuacji osobistej i materialnej powódki oraz ze względu na to, że powódka mimo tej sytuacji nadal spłaca regularnie raty kredytu.