

## **WIBOR trzyma się mocno**

O zmianę ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) apelują od lat właściciele wynajmujący swoje mieszkania. Kilka miesięcy temu z prośbą o zmianę przepisów zwrócił się do Ministerstwa Sprawiedliwości także prezydent jednego z miast. Przedstawiciele resortu podczas posiedzenia sejmowej komisji ds. petycji informowali, że przyglądają się problemowi, starają się ustalić skalę zjawiska i znaleźć rozwiązanie. Zapytaliśmy, czy zapadły już jakieś decyzje w tej sprawie.

„Ministerstwo Sprawiedliwości po uzyskaniu stanowiska Ministerstwa Rozwoju i Technologii zakończyło prace analityczne w tym zakresie. Ustalono, że obowiązujące regulacje cywilnoprawne umożliwiają skuteczną egzekucję wydania samowolnie zajętych lokali, a tym samym brak jest uzasadnionych podstaw do wszczęcia prac legislacyjnych w celu zwiększenia uprawnień w tym zakresie” - odpowiedział DGP resort sprawiedliwości.

Natomiast resort rozwoju swoje stanowisko w tej sprawie prezentuje w odpowiedzi na interpelację posłanki Bożeny Lisowskiej (KO). Autorka pisze, że „wynajmujący, który z uzasadnionych powodów wypowiedział umowę najmu lokatorowi, bardzo często narażony jest na ogromne koszty, związane z czasem trwania postępowania eksmisyjnego, nieotrzymywaniem czynszu i innych opłat od lokatora, co może spowodować problemy ekonomiczne wynajmującego”.

Ministerstwo Rozwoju tłumaczy, że konstytucja nakłada na władze obowiązek chronienia obywateli przed bezdomnością. A ponieważ samorządy mają ograniczone zasoby mieszkaniowe, to „konieczne jest wprowadzenie zasad ograniczających w pewnym stopniu prawo własności i konieczność znoszenia przez właściciela lokalu, w ograniczonym czasowo zakresie i za stosownym odszkodowaniem, korzystania z niego przez inne osoby”.

Jedynie ewentualne zmiany, jak wynika z odpowiedzi resortu rozwoju, mogłyby dotyczyć okresu wypowiedzenia oraz czasu zalegania z opłatami, który stanowi podstawę do wypowiedzenia najmu).

Do tej pory żaden sąd nie unieważnił umowy kredytowej z powodu WIBOR. Dotychczas zapadły 33 prawomocne wyroki w sprawach, w których kwestionowano ten wskaźnik. Ze wszystkich starć to banki wychodziły zwycięsko. Niektórzy prawnicy liczyli jednak, że prawomocne postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 czerwca 2024 r. (sygn. akt VI ACz 1125/23), w którym udzielono zabezpieczenia roszczeń kredytobiorczyni kwestionującej wskaźnik WIBOR, może przynieść zmianę w podejściu sędziów.

Bartosz Stasik, radca prawny i pełnomocnik, który uzyskał to orzeczenie w ramach projektu Wygrywamywiborem.pl, w wypowiedzi dla DCP wskazywał, że „prawomocne zawieszenie wskaźnika WIBOR stanowi de facto przekroczenie Rubikonu w zakresie sporów z bankami”. Poproszony przez nas o komentarz Związek Banków Polskich pozostawał jednak ostrożny w ocenach i tłumaczył, że samo zabezpieczenie nie przesądza o wyniku sprawy. Ostrzegął również, że w przypadku przegrania sprawy kredytobiorczyni będzie musiała oddać naraz wszystkie raty, których spłatę wstrzymano.

Teraz SA w Warszawie sporządził uzasadnienie swojego postanowienia, z którego wynika, że to nie sam WIBOR był podstawą do wydania zabezpieczenia, ale niewłaściwy sposób poinformowania kredytobiorczyni o skutkach zastosowania tego wskaźnika w jej umowie. Jak zauważa reprezentujący na co dzień banki adwokat Wojciech Wandzel z kancelarii Kubas Kos Gałkowski, entuzjazm kancelarii prowadzących sprawę dotyczące WIBOR okazał się więc przedwczesny.

- Zgodnie z treścią uzasadnienia postanowienia przyczyną udzielenia zabezpieczenia roszczenia było niezwiązanie kredytobiorcy treścią wzorca, tj. wskazanego w umowie regulaminu, z uwagi na zarzut kredytobiorcy, że nie nastąpiło doręczenie regulaminu, który określał zasady oprocentowania kredytu. O tym, czy ten zarzut ostatecznie zostanie uwzględniony, zdecyduje sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego - wyjaśnia Wojciech Wandzel.

W sporządzonym właśnie uzasadnieniu SA podkreślił, że przyjęte rozstrzygnięcie „nie wynika jednak z samego faktu zastosowania dla ustalenia wysokości zmiennego oprocentowania kredytu stawki referencyjnej WIBOR, ale z braku związania konsumenta treścią wzorca dotyczącego sposobu jej wyznaczania, a w konsekwencji również z braku świadomości ekonomicznych skutków związania się umową, opartą o nietransparentny mechanizm wyznaczania tej stawki”.

- Oznacza to, że Sąd Apelacyjny w ogóle stawki referencyjnej WIBOR ani jej zastosowania w umowie kredytu hipotecznego nie zakwestionował. Zatem powoływanie się przez niektóre kancelarie na to postanowienie to kolejna próba tworzenia w przestrzeni publicznej fałszywej narracji, jakoby zastosowanie wskaźnika WIBOR było nielegalne lub nieprawidłowe. Tymczasem wskaźnik ten i jego zastosowanie są szczegółowo normowane przez przepisy unijne, jak również krajowe - przekonuje mec. Wandzel.

O odniesienie się do treści uzasadnienia postanowienia poprosiliśmy również Bartosza Stasika, pełnomocnika kredytobiorcy.

- To orzeczenie unaocznia, że poprzestanie na odesłaniu w umowie kredytowej do tajemniczego dla przeciętnego Kowalskiego akronimu o zapisie WIBOR może sprokurować nieważność całego stosunku zobowiązaniowego. Chodzi o to, że WIBOR nie może być wymieniony jedynie formalnie w umowie, ale jego istota i sposób dokonywania jego wyliczeń powinny zostać konsumentowi w prawie poprawny sposób zakomunikowane i wyjaśnione. W tym sensie odesłanie do wskaźnika WIBOR jest wadliwe - uważa mec. Stasik.

Według niego sektor bankowy deprecjonuje problem WIBOR, twierdząc, że spór sprowadza się jedynie do ekonomicznych aspektów tego wskaźnika. Nasz rozmówca uważa, że należy oddzielić zagadnienia ściśle ekonomiczne od prawa. Z analizy prowadzonych przez niego spraw wynika, że kwestia wadliwości prawnej może dotyczyć znacznego wolumenu umów kredytowych.

- Należy postawić jasną tezę: WIBOR niezakomunikowany i niewyjaśniony co do jego istoty to WIBOR wadliwy, stanowiący zwykłą wydmuszkę w umowie - przekonuje Bartosz Stasik.

Opracowali: Jolanta Szymczyk-Przewoźna, Adam Pantak

Pierwotnie tekst ukazał się: Gazeta Prawna z dnia 25.09.2024