

Sygn. akt I C 1838/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 grudnia 2015

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie 03 grudnia 2015 we Wrocławiu

sprawy z powództwa K. J. i R. J.

przeciwko V. T. i A. T. (1)

o zapłatę

I. umarza postępowanie w części, to jest co do kwoty 30.000 zł;

II. zasądza solidarnie od pozwanych V. T. i A. T. (2) na rzecz powodów K. J. i R. J. łącznie kwotę 76.531,32 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset trzydzieści jeden złotych trzydzieści dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi dla V. T. od 29 sierpnia 2014 do dnia zapłaty, zaś dla A. T. (1) od 05 września 2014 do dnia zapłaty;

III. oddala dalej idące powództwo;

IV. nie obciąża powodów obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1838/13

UZASADNIENIE

Pozwem z 13 listopada 2013 powodowie K. J. i R. J. domagali się zasądzenia od pozwanych V. T. i A. T. (3) kwoty 204.726,32 zł wraz z odsetkami liczonymi od 30 marca 2013 do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie podali, że zakupili od pozwanych nieruchomość położoną w G., gmina M., zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie surowym zamkniętym. Na zakup i wykończenie nieruchomości powodowie zaciągnęli kredyt w kwocie 229.361,40 CHF, która stanowiła wówczas równowartość 490.000 zł. W okresie pomiędzy zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży a zawarciem umowy rozporządzającej pozwani wyrazili zgodę na posadowienie na tej nieruchomości stacji transformatorowej. Jednocześnie w umowie sprzedaży pozwani oświadczyli, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi prawami osób trzecich. Powodowie dowiedziawszy się o posadowieniu trafostacji bez ich wiedzy i zgody odstąpili od umowy i wezwali pozwanych do stawiennictwa u notariusza w celu zawarcia umowy o zwrotnym przeniesieniu prawa własności. Pozwani nie stawili się i powodowie wystąpili przeciwko nim z roszczeniem o złożenie oświadczenia woli. Rozpoznający apelację powodów Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił wyrok Sądu I instancji oddalający powództwo i zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczenia woli w wyrażeniu zgody na przeniesienie na nich prawa własności nieruchomości. Powodowie wykonując wyrok złożyli swoje oświadczenie woli oraz wnioski o wpis pozwanych jako właścicieli spornej nieruchomości. Pozwani zwrócili powodom cenę sprzedaży nieruchomości tj. kwotę 490.000 zł, którą powodowie w całości przeznaczyci na spłatę kredytu zaciągniętego na zakup nieruchomości. Kwota ta w dacie dokonania wpłaty

stanowiła równowartość 144.198,23 CHF. Powodowie w okresie od 01 stycznia 2008 do 30 kwietnia 2013 zapłacili na rzecz banku kwotę 169.699,32 zł, z czego 97.475 zł stanowił kapitał a 72.224,32 zł odsetki. Na dzień wniesienia pozwu pozostała jeszcze powodom do spłaty kwota około 52.000 CHF. Powodowie pomimo spłaty równowartości zaciągniętego kredytu oraz dotychczasowych wpłat w dalszym ciągu ze względu na wzrost kursu franka szwajcarskiego muszą zapłacić na rzecz banku kwotę około 52.000 CHF. Po stronie powodów wystąpiła szkoda w kwocie 169.699,32 zł stanowiąca sumę dokonanych przez powodów wpłat na poczet kredytu hipotecznego począwszy od zaciągnięcia kredytu do dnia poprzedzającego dokonanie wpłaty kwoty 490.000 zł oraz w kwocie około 52.000 CHF stanowiącą pozostałą do spłaty kwotę kredytu, której powodowie nie dochodzą w niniejszym postępowaniu. Powodowie ponieśli również związane z zakupioną nieruchomością wydatki w postaci: kosztów związanych z realizacją ocieplenia, podbitki, ścianek działowych, które stanowią równowartość 30.000 zł, ubezpieczenia nieruchomości w czasie kiedy byli jej właścicielami w łącznej kwocie 5.207 zł oraz koszty aktu notarialnego – złożenia przez powodów oświadczenia woli o przejściu prawa własności na pozwanych w kwocie 1.922 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając odpowiedź na pozew pozwana wskazała, iż Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę po 9.353 zł tytułem odszkodowania za zwrot poniesionych przez powodów wydatków w kwocie 13.192 zł tytułem kosztów notarialnych, w kwocie 720 zł tytułem ubezpieczenia nieruchomości i kwoty 4.794 zł tytułem poniesionych nakładów na nieruchomość. Żądania powodów dotyczące poniesionych nakładów na nieruchomość nie są udowodnione żadnymi fakturami i opierają się na gołosłownych twierdzeniach powodów. Wszelkie ewentualne nakłady poczynione od momentu odstąpienia od umowy sprzedaży do dnia zwrotu nieruchomości są nakładami czynionymi w złej wierze. Nie znajduje również zdaniem pozwanej uzasadnienia prawnego dochodzenie przez powodów odszkodowania związanego z wahającym się kursem franka szwajcarskiego. Każdorazowe zaciągnięcie kredytu wiąże się ze zwiększonym ryzykiem rynkowym ponoszonym przez kredytobiorcę, które jest tym większe, jeżeli kredytobiorca decyduje się na zaciągnięcie kredytu w obcej walucie. Pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za decyzję powodów przekraczającą ramy zwykłego ryzyka ani ewentualną szkodę występującą z tego tytułu u powodów. Pozwana podniosła także zarzut potrącenia do kwoty 204.727 zł wynikającej z faktycznego zmniejszenia się wartości rynkowej nieruchomości po jej zwrotnym przeniesieniu na rzecz pozwanych. Nieruchomość obciążona jest hipotekami na kwoty 516.682 zł i 129.170 zł oraz służebnością przesyłu na rzecz (...) S.A., której wartość pozwana wyceniła na kwotę 10.000 zł. Obciążenia te powstały po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz powodów. Ponadto budynek mieszkalny oddany został pozwanym w stanie zdewastowanym, zaś jego dewastacja nastąpiła w okresie gdy znajdował się w posiadaniu powodów. Łączne straty pozwanych z tego tytułu przekroczyły kwotę 50.000 zł. Szkoda poniesiona przez powodów związana z zawarciem umowy sprzedaży została w pełni naprawiona.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając odpowiedź na pozew pozwany podniósł, iż powodowie nie wskazali jakie kwoty i z jakich tytułów składają się na przedmiot sporu, która nie jest sumą kwot wskazanych w uzasadnieniu pozwu. Umowa sprzedaży nieruchomości była wyrażona w PLN i cena sprzedaży nie stanowiła żadnego odniesienia do innej waluty. Przystępując do jej zawarcia pozwani nie mieli żadnego wpływu na decyzję powodów, co do sposobu pozyskania środków na zapłatę ceny w łącznej kwocie 490.000 zł, która w oparciu o rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu została zwrócona powodom w całości wraz z odszkodowaniem. Każdorazowe zaciągnięcie kredytu następuje na podstawie złożonego oświadczenia woli przez kredytobiorcę i wiąże się ze zwiększonym ryzykiem rynkowym ponoszonym przez kredytobiorcę, które jest tym większe, jeżeli zdecydowano się na zaciągnięcie kredytu w obcej walucie. Odpowiedzialność powodów jako kredytobiorców nie może zostać przerzucona na pozwanych, bowiem kredyt hipoteczny i zakup nieruchomości finansowany ze środków pochodzących z kredytu nie są uznawane za umowy powiązane, stanowiące całość gospodarczą. Ewentualna szkoda występująca z tego tytułu u powodów jest następstwem okoliczności, za którą pozwani odpowiedzialności nie ponoszą. Kredyt hipoteczny stanowi jedynie sposób uzyskania środków pieniężnych niezbędnych do kupienia mieszkania. Fakt zaciągnięcia kredytu przez powodów w obcej walucie, której wartość i wysokość uzależniona jest od zmieniającego się kursu nie jest normalnym, typowym następstwem występującym pomiędzy szkodą a zdarzeniem je powodującym. Wobec tego na skutek

nieistnienia związku przyczynowego w ogóle nie powstała odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanych związana z różnicami kursowymi (...). Następnie pozwany zarzucił, iż Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę po 9.353 zł tytułem odszkodowania za zwrot poniesionych przez powodów wydatków w kwocie 13.192 zł tytułem kosztów notarialnych, w kwocie 720 zł tytułem ubezpieczenia nieruchomości i kwoty 4.794 zł tytułem poniesionych nakładów na nieruchomość. Powodowie bezzasadnie po raz kolejny żądają zasądzenia kwoty z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość, ubezpieczenia nieruchomości oraz kosztów zawarcia umowy. Żądania powodów dotyczące poniesionych nakładów na nieruchomość nie są udowodnione żadnymi fakturami i opierają się na gołosłownych twierdzeniach. Wszelkie ewentualne nakłady poczynione od momentu odstąpienia od umowy sprzedaży do dnia zwrotu nieruchomości są nakładami czynionymi w złej wierze. Będąc w złej wierze powodowie uzyskali z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością 4.000 zł. Pozwany podniósł również zarzut potrącenia do kwoty 204.727 zł wynikającej ze zmniejszenia się wartości rynkowej nieruchomości po przeniesieniu jej posiadania na rzecz pozwanych. Nieruchomość obciążona została hipotekami w kwotach 516.682 zł i 129.170 zł oraz służebnością przesyłu na rzecz (...) S.A. Powodowie wyburzyli komin oraz częściowo wyburzyli i postawili nowe ściany wewnętrzne bez dokonania przez osoby uprawnione stosownego wpisu do dziennika budowy i bez dokonania zmian w zatwierdzonym projekcie budowlanym zgodnym z pozwoleniem na budowę (koszt 20.000 zł). Zniszczeniu uległy zewnętrzne powłoki drzwi wejściowych (koszt 2.500 zł) oraz okna od strony zewnętrznej (koszt 17.000 zł). Przed domem pozostawiono gruz do usunięcia (koszt 3.000 zł). Z powodu braku zabezpieczenia domu uszkodzeniu uległo ocieplenie dachu z wełny mineralnej (koszt 7.000 zł). Naprawa uszkodzeń elewacji po wymianie okien i drzwi to koszt 17.000 zł. Rynny spustowe nie odprowadzały wody opadowej, spusty znajdują się w odległości 20 cm od budynku, nie jest znany stan fundamentu, konieczne osuszenie i odprowadzenie wilgoci (koszt 8.000 zł – 40.000 zł). Brak dziennika budowy i wpisów dokonanych przez uprawnione osoby powoduje, że w celu dalszego prowadzenia prac konieczne jest uzyskanie nowego pozwolenia na budowę (koszt 20.000 zł). Na powodach ciąży obowiązek zwrotu otrzymanej z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu kwoty 4.000 zł już po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Pozwany podniósł, że szkoda poniesiona przez powodów związana z zawarciem umowy sprzedaży została w pełni naprawiona.

W piśmie z 09 października 2014 powodowie wskazali, iż wartość przedmiotu sporu omyłkowo wskazana została w wysokości 204.727 zł, podczas gdy w rzeczywistości dochodzili kwoty 204.554,32 zł. Jednocześnie powodowie cofnęli pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 547 zł obejmującej składkę ubezpieczenia za okres od grudnia 2007 do grudnia 2008. Po sprecyzowaniu pozwu powodowie domagali się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 204.006,32 zł wraz z odsetkami liczonymi od 30 marca 2013 do dnia zapłaty.

Postanowieniem z 25 czerwca 2015 Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 547 zł.

Pismem z 01 października 2015 powodowie cofnęli pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 30.000 zł, domagając się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 174.006,32 zł wraz z odsetkami liczonymi od 30 marca 2013 do dnia zapłaty.

Na rozprawie 03 grudnia 2015 pełnomocnicy stron wnieśli o zasądzenie od swoich przeciwników procesowych kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

03 października 2007 strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) składającej się z działki numer (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym. Pozwani oświadczyli, że nieruchomość nie jest obciążona i nie znajduje się w posiadaniu zależnym osób trzecich (§ 1 lit. d umowy). Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 490.000 zł, z czego kwota 40.000 zł zapłacona została przez powodów pozwany w dniu zawarcia umowy przedwstępnej (§ 2 i 4 umowy). Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpić miało do 25 października 2007 (§ 2 umowy). Pozostała część ceny sprzedaży pokryta miała zostać z kredytu bankowego (§ 5 umowy). W przypadku uzyskania przez powodów odmowy udzielenia kredytu przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa przedwstępna miała ulec rozwiązaniu (§ 6 umowy).

Powodowie mieli trudności w uzyskaniu kredytu na zakup nieruchomości, o czym poinformowali pozwanego. Aneks numer (...) z 24 października 2007 strony zmieniły ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 21 listopada 2007.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z 03 października 2007 k. 161, 162,

aneks numer (...) do przedwstępnej umowy sprzedaży k. 178,

zeznania świadka P. S. – elektroniczny protokół rozprawy z 30 kwietnia 2015 00:02:53 – 00:21:06 k. 231, 233,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267,

przesłuchanie pozwanego A. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:35:18 – 01:01:37 k. 264, 267)

Powodowie w zakresie uzyskania kredytu korzystali z usług zawodowego pośrednika. Pomimo tego powodowie mieli trudności w uzyskaniu kredytu. Zdolność kredytową powodów zaakceptowała jedynie (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. i zaoferowała możliwość zawarcia umowy kredytowej indeksowanej do franka szwajcarskiego. O ryzyku związanym z zaciągnięciem kredytu w walucie obcej pośrednik poinformował powodów.

22 listopada 2007 powodowie zawarli z (...) Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. umowę kredytu mieszkaniowego(...)hipoteczny numer (...) Kredyt w kwocie 229.361,40 CHF miał przeznaczony zostać na finansowanie zakupu oraz wykończenia domu jednorodzinnego położonego przy ul. (...) w G., gmina M., działka numer (...) z przeznaczeniem na potrzeby własne (§ 2 ust. 1 umowy). Wypłata kredytu miała zostać dokonana jednorazowo w dwóch dyspozycjach. Równowartość kwoty 450.000 zł z tytułu zakupu kredytowanej nieruchomości miała być przelana na rachunek bankowy zbywcy, a pozostała kwota kredytu wpłacona miała zostać na rachunek bankowy powodów z przeznaczeniem na wykończenie kredytowanego domu (§ 5 ust. 1 umowy). Bank pobierać miał odsetki od kredytu w walucie kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym, której wysokość ustalana miała być w dniu rozpoczynającym pierwszy i kolejne trzymiesięczne okresy obowiązywania stawki referencyjnej jako suma stawki referencyjnej i stałej marży (§ 6 ust. 1 umowy). W dniu zawarcia umowy stawka referencyjna (...) wynosiła 2,7567 %, marża 1,45 p.p., a oprocentowanie kredytu 4,2067 % w stosunku rocznym (§ 7 ust. 1 umowy). Rzeczywista roczna stopa procentowa kredytu wynosiła 5,37 % (§ 7 ust. 5 umowy). Spłata kredytu następować miała w ratach annuitetowych do 01 listopada 2037 (§ 12 ust. 3 umowy). Zabezpieczenie spłaty kredytu miały stanowić między innymi ustanowione na nabywanej nieruchomości hipoteka zwykła na zabezpieczenie kapitału w kwocie 229.361,40 CHF i hipotek kaucyjna na zabezpieczenie odsetek do kwoty 57.340,35 CHF (§ 11 ust. 1 punkt 1 i 2 umowy). Powodowie oświadczyli, że zostali poinformowani o ryzyku zmiany kursów waluty polegającym na wzroście wysokości zadłużenia z tytułu kredytu i wysokości rat kredytu, wyrażonych w walucie polskiej, przy wzroście kursów waluty kredytu oraz stopy procentowej polegającym na wzroście raty spłaty przy wzroście stawki referencyjnej, a także o fakcie, iż owe ryzyko ponoszą kredytobiorcy (§ 30 ust. 1 umowy).

(dowód: umowa kredytu mieszkaniowego (...) hipoteczny z 22 listopada 2007 wraz z załącznikiem k. 32 – 43,

zeznania świadka P. S. – elektroniczny protokół rozprawy z 30 kwietnia 2015 00:02:53 – 00:21:06 k. 231, 233,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267)

30 listopada 2007 strony zawarły przed notariuszem S. K. w Kancelarii Notarialnej we W. umowę sprzedaży (Repertorium A numer (...)) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym działki numer (...) położonej przy ul. (...) w G., gmina M.. Sprzedający nieruchomość pozwani oświadczyli, iż dział III i IV księgi wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej wolny jest od wpisów, a stan wpisów w księdze wieczystej, której odpis z 26 października 2007 przedłożono, nie uległ zmianie. Pozwani oświadczyli również, iż nieruchomość jest wolna od wszelkich obciążeń i ograniczeń na rzecz osób trzecich oraz nie ciąży na niej długi

ani należności, a także nie były zawierane żadne inne umowy mające zobowiązanie do zbycia nieruchomości lub dokonania obciążeń (§ 1 ust. 2 i § 3 umowy). Kupujący – powodowie złożyli oświadczenie banku (...) S.A. z siedzibą w W. stwierdzające, że na podstawie umowy kredytu mieszkaniowego (...) hipoteczny numer (...)z 22 listopada 2007 został udzielony powodom kredyt w kwocie 229.361,40 CHF na sfinansowanie kosztów zakupu oraz wykończenia domu jednorodzinnego (§ 2 umowy). Powodowie nieruchomość nabyli za kwotę 490.000 zł, z czego kwota 40.000 zł zapłacona została przed zawarciem umowy, a pozostała kwota 450.000 zł płatna miała być z udzielonego kredytu do 10 grudnia 2007 (§ 4 umowy). Powodowie na nabytej nieruchomości ustanowili hipotekę zwykłą w kwocie 229.361,40 CHF, co na 22 listopada 2007 stanowiło równowartość 516.682,43 zł jako zabezpieczenie kapitału udzielonego im kredytu oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 57.340,35 CHF, co na 22 listopada 2007 stanowiło równowartość 129.170,61 zł jako zabezpieczenie odsetek na rzecz kredytodawcy (§ 6 umowy). Koszt umowy w wysokości 13.192 zł ponieśli powodowie (§ 7 ust. 1 i § 10 umowy).

(dowód: umowa sprzedaży z 30 listopada 2007 k. 29 – 31,

zeznania świadka J. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 25 czerwca 2015 00:06:05 – 00:26:17 k. 238, 242,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267,

przesłuchanie pozwanej V. T. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:29:37 – 00:34:16 k. 264, 267,

przesłuchanie pozwanego A. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:35:18 – 01:01:37 k. 264, 267)

Po nabyciu nieruchomości powodowie przystąpili do prac budowlanych. W ramach tych prac powodowie wykonali podbitkę z oświetleniem, ocieplili poddasze, zamontowali orynnowanie, zamontowali daszek nad wejściem do budynku, postawili ściany działowe na górnej kondygnacji budynku oraz wyburzyli przewody kominowe biegnące wewnątrz budynku, jako etap ich przebudowy.

W chwili stwierdzenia posadowienia na nieruchomości stacji transformatorowej powodowie zaprzestali prowadzenia prac budowlanych i podjęli działania zmierzające do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości.

(dowód: protokół wydania nieruchomości z 18 kwietnia 2013 k. 63 – 65,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267,

przesłuchanie pozwanego A. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:35:18 – 01:01:37 k. 264, 267)

Powodowie wytoczyli pozwanym postępowanie o nakazanie złożenia oświadczenia woli i zapłatę. Sprawa prowadzona była przez tutejszy Sąd pod sygnaturą akt I C 1126/08. Wyrokiem z 10 maja 2012 powództwo zostało oddalone, pomimo stwierdzenia, iż nabyta przez powodów nieruchomość obciążona była wadą prawną w postaci udzielonej (...) S.A. Oddział we W. bezwarunkowej zgody na lokalizację na działce numer (...) sieci transformatorowej z infrastrukturą energetyczną.

Rozpoznając apelację powodów Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w punkcie I sentencji wyroku z 13 listopada 2012 zmienił zaskarżony wyrok w zakresie żądania głównego w ten sposób, że zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczenia woli o treści: „wyrażamy zgodę na przeniesienie na nas w udziałach po 1/2 własności nieruchomości obejmującej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1537 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w miejscowości G., przy ulicy (...), gmina M., powiat Ś., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i jednocześnie zobowiązujemy się zapłacić na rzecz powodów K. i R. małżonków J. kwoty: A. T. (1) kwotę 220.000 (dwieście dwadzieścia tysięcy) zł, a V. T. kwotę 270.000 (dwieście siedemdziesiąt tysięcy) zł” oraz zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwoty po 9.353

zł z ustawowymi odsetkami liczonymi za okres od 20 stycznia 2009. Sąd II instancji stwierdził, iż nieruchomości nie tylko była obciążona wadą prawną, ale również wadą fizyczną

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 10 maja 2012 w sprawie o sygnaturze akt I C 1126/08 wraz z uzasadnieniem k. 44 – 57,

wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 13 listopada 2012 sygnatura akt I ACa 1124/12 wraz z uzasadnieniem k. 89 – 96,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267,

przesłuchanie pozwanego A. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:35:18 – 01:01:37 k. 264, 267)

29 marca 2013 w Kancelarii Notarialnej (...) sp. p. z siedzibą we W. przed asesorem notarialnym J. K. zastępcą notariusza J. T. (2) powodowie złożyli oświadczenie o przeniesieniu na rzecz pozwanych położonej w G., gmina M., przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działki gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą numer (...). Koszty dokonania tej czynności prawnej wyniósł łącznie 1.922 zł.

(dowód: oświadczenie o przeniesieniu własności nieruchomości z 29 marca 2013 k. 66 – 71)

W okresie od 09 grudnia 2007 do 08 grudnia 2012 nieruchomość budynkowa objęta była ochroną ubezpieczeniową. Umowy ubezpieczenia na roczne okresy zawierana była przez powoda z (...) S.A. z siedzibą w W.. Z tytułu składki ubezpieczenia w roku 2007 uiszczono kwotę 547 zł, w roku 2008 kwotę 576 zł, w roku 2009 kwotę 587 zł, w roku 2010 kwotę 587 zł, a w roku 2011 kwotę 635 zł.

(dowód: polisy ubezpieczeniowe budynku za okres 09 grudnia 2007 – 08 grudnia 2012 k. 74 – 86)

18 kwietnia 2013 doszło do protokolarnego wydania nieruchomości pozwany, w którym poza stronami uczestniczyli jeszcze ich pełnomocnicy procesowi oraz rzeczoznawca majątkowy. W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, iż: z lewej strony od wejścia do budynku znajdował się gruz, powłoka zewnętrzna drzwi była uszkodzona, okna pozostały bez zmian w środku oraz nie została z nich zdjęta folia, powodowie dokonali zmian w zakresie części ścian działowych oraz komina, które nie zostały naniesione na projekt budowlany, w połaci dachowej brak było folii paroszczelnej i podbitki. Pozwany stwierdził, iż w izolacji termicznej połaci dachowej widoczne są ubytki mogące świadczyć o jej uszkodzeniu przez zwierzęta. Powodowie oświadczyli, iż nie otrzymali dziennika budowy, który prowadzony miał być na dwie budowy łącznie.

Po przekazaniu im nieruchomości pozwani wymienili uszkodzone drzwi i część izolacji termicznej dachu, a także usunęli gruz.

(dowód: protokół wydania nieruchomości z 18 kwietnia 2013 k. 63 – 65,

zeznania świadka J. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 25 czerwca 2015 00:06:05 – 00:26:17 k. 238, 242,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267,

przesłuchanie pozwanego A. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:35:18 – 01:01:37 k. 264, 267)

Splata kredytu hipotecznego rozpoczęła się 01 stycznia 2008. Do 30 kwietnia 2013 powodowie uścili kwotę 72.224,32 zł tytułem odsetek umownych, kwotę 4,33 zł tytułem odsetek karnych i kwotę 97.475 zł tytułem kapitału. Do zapłaty na dzień 30 kwietnia 2013 pozostawała kwota 198.321,71 CHF.

Uzyskaną od pozwanych w wyniku orzeczenia Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu kwotę 490.000 zł powódka wpłaciła na swój rachunek bankowy prowadzony we franku szwajcarskim. 02 maja 2013 powódka dokonała wcześniejszej spłaty kredytu uiszczając kwotę 144.198,23 CHF. Do spłaty pozostało powodom jeszcze około 50.000 CHF.

(dowód: pismo Banku (...) S.A. z 01 października 2013 k. 72,

zestawienia operacji na rachunku bankowym powódki za okres od 01 maja 2013 do 31 maja 2013 k. 73,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267)

Pismem z 26 września 2013 pozwani wezwali powodów do podjęcia czynności zmierzających do wykreślenia ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości hipotek oraz zapłaty w terminie 7 dni kwoty 12.000 zł z za okres od 29 marca 2013 do 30 września 2013 z tytułu obciążenia nieruchomości pozwanych hipotekami zabezpieczającymi dług powodów.

Powodowie odmówili zapłaty oraz poinformowali, że podjęli czynności zmierzające do wykreślenia obciążenia hipotecznego nieruchomości pozwanych. W toku prowadzonych z powodami negocjacji kredytodawca wyraził jedynie zgodę na obniżenie kwoty hipotek do wysokości aktualnego zadłużenia powodów. W tym celu sporządzony został projekt aneksu numer (...) do umowy kredytowej. Do obniżenia wysokości obciążenia hipotecznego konieczna była zgoda pozwanych. Wobec niestawiennictwa pozwanych w Banku aneks numer (...) do umowy kredytowej nie został zawarty.

(dowód: pismo pozwanych z 26 września 2013 k. 163, 164,

pismo powodów z 07 października 2013 k. 165, 166,

pismo powodów z 12 grudnia 2013 k. 167, 168,

projekt aneksu numer (...) do umowy kredytu mieszkaniowego (...) hipoteczny k. 170,

przesłuchanie powódki K. J. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:08:45 – 00:29:34 k. 264, 267)

W dacie wniesienia pozwu w treści ustanowionej dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej jako właściciele widnieli pozwani, wpisana była ustanowiona na rzecz (...) S.A. z siedzibą w K. służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z części nieruchomości, na której znajduje się stacja transformatorowa numer (...) oraz wychodząca z niej linia energetyczna niskiego napięcia zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń oraz ustanowione na rzecz (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W. hipoteka umowna zwykła w kwocie 229.361,40 CHF i hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 57.340,35 CHF. Służebność przesyłu ustanowiona została postanowieniem Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z 26 października 2011 w sprawie I Ns 578/09.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej numer (...) z 13 listopada 2013 k. 59 – 62)

Pismem z 13 listopada 2014 pozwani wezwali powodów do zapłaty solidarnie w terminie 7 dni kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości położonej w G., działka numer (...) poprzez obciążenie nieruchomości hipotekami i obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu na rzecz (...) S.A., a także za dokonanie zmian w substancji budynku i nieruchomości gruntowej poprzez: wyburzenie komina, częściowe wyburzenie i postawienie nowych ścian wewnętrznych bez dokonania przez osoby uprawnione wpisu do dziennika budowy i bez dokonania zmian w zatwierdzonym projekcie budowlanym, zniszczenie drzwi wejściowych zewnętrznych, uszkodzenie ocieplenia dachu z wełny mineralnej, uszkodzenia okien, zawilgocenia fundamentów i nie usunięcia gruzu z posesji.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 13 listopada 2014 k. 180)

06 lutego 2015 przed notariuszem A. T. (4) w Kancelarii Notarialnej we W. pozwani zawarli z T. K. przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę 380.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta pod warunkiem wykreślenia z prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej wpisanych hipotek najpóźniej do 06 lipca 2015.

Wobec zawarcia umowy przedwstępnej pozwani wezwali powodów pismem z 09 lutego 2015 do dostarczenia pisemnej zgody banku (...) S.A. z siedzibą w W. na wykreślenie z księgi wieczystej numer (...) wpisanych w niej hipotek.

Powodowie podjęcie negocjacji z Bankiem w celu obniżenia wysokości hipotek uzależnili od współdziałania pozwanych.

Powodowie wystąpili z wnioskiem o zmianę wpisu hipoteki w księdze wieczystej numer (...). Bank uzależnił rozpoznanie wniosku od złożenia przez pozwanych tożsamego wniosku.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z 06 lutego 2015 k. 211 – 214,

pismo pozwanych z 09 lutego 2015 k. 215,

pismo powodów z 17 lutego 2015 k. 216,

pismo Banku (...) S.A. z 22 listopada 2015 k. 289,

przesłuchanie pozwanej V. T. – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:29:37 – 00:34:16 k. 264, 267,

przesłuchanie pozwanego A. T. (1) – elektroniczny protokół rozprawy z 22 września 2015 00:35:18 – 01:01:37 k. 264, 267)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Po sprecyzowaniu pozwu powodowie domagali się zasądzenia na swoją rzecz tytułem odszkodowania kwoty 204.006,32 zł wraz z odsetkami liczonymi od 30 marca 2013 do dnia zapłaty. Szkoda poniesiona przez powodów przejawiać miała się koniecznością spłaty kosztów kredytu hipotecznego zaciągniętego we frankach szwajcarskich oraz kosztów prac budowlanych przeprowadzonych w budynku, jego ubezpieczenia i kosztów aktu notarialnego – oświadczenia woli o przejściu prawa własności nieruchomości na pozwanych.

W toku procesu powodowie cofnęli pozew w zakresie żądania kwoty 30.000 zł mającej stanowić równowartość przeprowadzonych przez powodów w przedmiotowym budynku prac budowlanych zrzekając się jednocześnie roszczenia w tym zakresie. Zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania wyroku. Jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew, sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, o czym stanowi art. 355 § 1 k.p.c. Stosownie do treści art. 203 § 4 k.p.c., Sąd uznał cofnięcie pozwu za dopuszczalne, stwierdzając, że brak jest okoliczności wskazujących, aby ta czynność procesowa była sprzeczna z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa. Dlatego też niniejsze postępowanie, co do kwoty 30.000 zł należało umorzyć, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Bezpośrednią przyczyną powstania po stronie powodów szkody majątkowej było odstąpienie przez nich od zawartej pomiędzy stronami 30 listopada 2007 umowy sprzedaży położonej przy ul. (...) w G., gmina M., zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym, działki gruntu numer (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą numer (...). Przyczyną odstąpienia od umowy było występowanie na powyższej nieruchomości zarówno wad prawnych, jak i fizycznych, co stwierdzone zostało przez tutejszy Sąd, a następnie również przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w prawomocnie zakończonej sprawie,

której przedmiotem było zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli wyrażającego zgodę na zwrotne przeniesienie na ich rzecz prawa własności przedmiotowej nieruchomości oraz zapłata poniesionych przez powodów kosztów. Stosownie do treści art. 365 § 1 k.p.c. Sąd treścią wyroku wydanego w owej sprawie był związany, zaś na gruncie niniejszego procesu strony nie kwestionowały wystąpienia na nieruchomości wad. Wobec tego podstawę wniesionego w niniejszej sprawie powództwa stanowiły art. 566 § 1 k.c. i art. 574 § 1 k.c. Na gruncie tych przepisów kupującemu, który złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny przysługuje z powodu zaistnienia wady fizycznej bądź prawnej rzeczy sprzedanej uprawnienie do żądania naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W szczególności kupujący może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy, zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł z nich korzyści, a w przypadku wad prawnych nakładów również, jeżeli nie otrzymał ich zwrotu od osoby trzeciej, a także zwrotu kosztów procesu.

Znaczna część dochodzonego przez powodów roszczenia związana była ze szkodą wynikającą z konieczności spłaty zobowiązania kredytowego. Powodowie podnosili, iż do 30 kwietnia 2013 uіścili na rzecz kredytodawcy należność przekraczającą o 169.699,32 zł kwotę udzielonego im kredytu stanowiącą jednocześnie równowartość ceny sprzedaży nieruchomości. Powodowie przedmiotową nieruchomość nabyli w przeważającej części za środki uzyskane z kredytu bankowego. O fakcie takiego sposobu sfinansowania transakcji pozwani mieli pełną świadomość, już bowiem w treści przedwstępnej umowy sprzedaży z 03 października 2007 wskazano, iż poza uiszczoną przez powodów zaliczką w kwocie 40.000 zł pozostała cena nieruchomości to jest kwota 450.000 zł pokryta zostanie ze środków pozyskanych przez powodów z kredytu bankowego. Przyczyną zmiany postanowień umowy przedwstępnej w zakresie ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej były trudności powodów w uzyskaniu kredytu. W treści zaś umowy sprzedaży z 30 listopada 2007 również zawarta została wzmianka o sposobie finansowania zakupu nieruchomości. Ponadto okoliczność posiadania wiedzy w przedmiocie zamiaru zapłaty ceny z kwoty kredytu przez powodów potwierdzona została przez pozwanego w trakcie jego przesłuchania. Specyfika umowy kredytowej przewiduje, iż w zamian za przekazanie środków pieniężnych na określony zakup, kredytobiorca zobowiązany jest nie tylko spłacić równowartość udzielonego mu kredytu, ale także uіścić na rzecz kredytodawcy wynagrodzenie (prowizję) za udzielenie kredytu oraz odsetki za korzystanie z udostępnionych mu środków finansowych. Nie ulega wobec tego wątpliwości, iż w wyniku konieczności odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości z 30 listopada 2007 powodowie ponieśli szkodę finansową, która przejawiała się w konieczności spłaty dodatkowych kosztów związanych z udzieleniem im kredytu w postaci prowizji od udzielonego kredytu i odsetek od kredytu. Tym samym twierdzenia pozwanych, jakoby zwrot powodom uiszczonych przez nich ceny nieruchomości wyczerpywał ich zobowiązanie z tytułu odstąpienia powodów od umowy uznać należało za całkowicie bezpodstawne. Bezsprzecznie bowiem szkoda majątkowa po stronie powodów powstała z chwilą odstąpienia od umowy kupna nieruchomości z 30 listopada 2007, której to przyczynami były wady (przede wszystkim prawna, ale również fizyczna) nieruchomości. Samo natomiast stwierdzenie wadliwości przedmiotu umowy sprzedaży obciąża sprzedającego. Co do zasady zatem występuje związek przyczynowy pomiędzy działaniem pozwanych w postaci zatajenia wad sprzedawanej nieruchomości, a poniesioną przez powodów szkodą majątkową.

Tym niemniej w ocenie Sądu zakres odpowiedzialności pozwanych nie odpowiada w pełni żądanej przez powodów kwocie z tytułu szkody związanej z zaciągnięciem zobowiązania kredytowego na zakup przedmiotowej nieruchomości. Kluczowym był bowiem fakt zaciągnięcia przez powodów kredytu w walucie obcej – franku szwajcarskim. Bezsporną pozostawała w niniejszej sprawie okoliczność zwrotu przez pozwanych powodom ceny sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) (działka numer (...)). Powodowie podnosili, iż owa kwota okazała się niewystarczająca na pokrycie w całości ich należności względem banku z tytułu kredytu hipotecznego, co wynikać miało ze wzrostu kursu franka szwajcarskiego. Zdaniem Sądu należało przychylić się do zarzutów pozwanych, iż nie odpowiadali oni za szkody poniesione przez powodów z tytułu zmiany kursu walut. Zaciągnięcie kredytu we franku szwajcarskim było suwerenną decyzją powodów, na którą pozwani nie mieli żadnego wpływu. Zawierając zobowiązanie w walucie obcej powodowie winni byli liczyć się z możliwością niekorzystnego dla nich wzrostu kursu tej waluty i konieczności spłaty kredytu w większej wysokości niż kwota im wypłacona. Z treści zaś zgromadzonego w sprawie materiału

dowodowego wyniku, iż powodowie mieli świadomość o istnieniu ryzyka kursowego związanego z udzieleniem im kredytu w walucie obcej. Oświadczenie takowe znalazło się w treści umowy kredytowej, a zeznający w sprawie świadek – P. S., która w ramach działalności zawodowej w imieniu powodów wyszukiwała oferty kredytów hipotecznych wskazała, iż również udzieliła powodom informacji o ryzyku związanym z zaciągnięciem kredytu w walucie obcej. Ponadto przesłuchiwana w sprawie powódka nie wskazywała, jakoby nie miała wiedzy o konsekwencjach zawarcia umowy kredytu we franku szwajcarskim. Twierdzenia w tej materii nie były podnoszone również w składanych przez powodów pismach procesowych. Wobec tego należało uznać, iż powodowie zawierając 22 listopada 2007 umowę kredytową mieli pełną wiedzę o charakterze swojego zobowiązania i wszelkich konsekwencjach składanych przez siebie oświadczeń woli, w tym o konieczności spłaty kredytu w większej wysokości w przypadku ewentualnego wzrostu kursu franka szwajcarskiego. Składając podpisy na umowie kredytu hipotecznego powodowie akceptowali jej warunki i przyjmowali na siebie wszelkie ryzyka z czynnością tą związane, do których bez wątpienia należało ryzyko kursowe. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 24 maja 2012 (sygnatura akt II CSK 429/11, LEX numer 1243007) biorący kredyt, zwłaszcza długoterminowy z przeliczeniem zobowiązań okresowych (rat spłacanego kredytu) według umówionej waluty (klauzula walutowa) ponosi ryzyko polegające albo na płaceniu mniejszych rat w walucie kredytu, albo większych, niż to wynika z obliczenia w tej walucie, gdyż na wysokość każdej raty miesięcznej wpływa wartość kursowa waluty kredytu w stosunku do waluty waloryzacji tego kredytu. Dlatego też w ocenie Sądu za niedopuszczalne uznać należało próby przerzucenia ryzyka kursowego na pozwanych. Skoro pozwani nie mieli żadnego wpływu na decyzję powodów dotyczącą zawarcia umowy kredytu w walucie obcej, Sąd nie dopatrywał się istnienia związku przyczynowego pomiędzy działaniami pozwanych towarzyszącymi zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, a szkodą majątkową poniesioną przez powodów w związku ze wzrostem kursu franka szwajcarskiego.

Zdaniem Sądu pozwani winni nie tylko zwrócić powodom cenę sprzedaży nieruchomości, ale również uiścić na ich rzecz równowartość kosztów związanych z zaciągnięciem zobowiązania kredytowego poniesionych do daty zwrotu ceny transakcji. Żadna ze stron nie wskazała kiedy dokonano zwrotu uiszczony przez powodów ceny nabycia nieruchomości ani nie zaoferowała Sądowi dowodów dokumentujących datę dokonania tej czynności. Stąd też koniecznym było ustalenie daty tej w oparciu o zgromadzone w sprawie materiały dowodowe. Na poparcie swoich twierdzeń powodowie przedłożyli między innymi pismo kredytodawcy z 01 października 2013 dokumentujące przebieg spłaty kredytu oraz wyciąg z rachunku bankowego powódki. Wspomniane pismo banku zawiera wyliczenie należności kredytowych na 30 kwietnia 2013, zaś wyciąg z rachunku bankowego powódki dotyczył okresu od 01 maja 2013 do 31 maja 2013 i z jego treści wynika, iż 01 maja 2013 na rachunku tym znajdowała się zwrócona przez pozwanych cena transakcji przewalutowana na franki szwajcarskie przez powódkę. Pozwani nie kwestionowali natomiast treści powyższych dokumentów. Przyjął wobec tego należało, iż zwrot kwoty 490.000 zł przez pozwanych nastąpił 30 kwietnia 2013. Jak wynika z treści wspomnianego już pisma kredytodawcy z 01 października 2013, do 30 kwietnia 2013 powodowie uiścili na rzecz banku z tytułu odsetek umownych kwotę 72.224,32 zł. Taką też w ocenie Sądu pozwani kwotę winni zwrócić powodom z tytułu szkody poniesionej w związku z zaciągnięciem zobowiązania kredytowego. Pozostała zaś część żądanej z tego tytułu przez powodów kwoty stanowiła w istocie należność związaną z ryzykiem kursowym, z tym, że zwrócić uwagę należy, że żądanie zapłaty kwoty 97.475 zł [k. 72], stanowiącej sumę spłaconego kapitału, pozbawione było jakichkolwiek podstaw, skoro była to kwota „pożyczona” z banku, nie zaś stanowiąca własność powodów i jako taka nie mogła podlegać zwrotowi powodom, jako ich szkoda majątkowa.

W związku z odstąpieniem powodów od umowy sprzedaży koniecznym było zwrotne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz pozwanych. Czynność ta dokonana została przed asesorem notarialnym J. K. zastępcą notariusza J. T. (2) w Kancelarii Notarialnej (...)sp. p. z siedzibą we W. i powodowie ponieśli jej koszt w łącznej wysokości 1.922 zł. Gdyby pozwani nie zataili przed powodami wad nieruchomości, nie byłoby konieczności złożenia przez pozwanych oświadczenia woli w przedmiocie zwrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości. Nie ulega najmniejszej wątpliwości, iż w niniejszym przypadku wystąpiły łącznie wszystkie niezbędne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych – szkoda (strata majątkowa powodów w postaci kosztów aktu notarialnego), zdarzenie powodujące szkodę (wystąpienie wad nieruchomości) i adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą, a zdarzeniem ją wywołującym. Stąd też kwota 1.922 zł również podlegała zasądzeniu na rzecz powodów.

Powodowie ponieśli nadto wydatki związane z ubezpieczeniem budynku w okresie od 09 grudnia 2007 do 08 grudnia 2012. Koszty tego rodzaju wyszczególnione zostały w treści przywołanych już art. 566 § 1 k.c. i art. 574 § 1 k.c. i wobec tego pozwani zobowiązani byli do ich zwrotu na rzecz powodów. Powodowie cofnęli pozew w zakresie składki ubezpieczenia uiszczonej w roku 2007 w kwocie 547 zł i w tym też zakresie niniejsze postępowanie zostało umorzone na jego wcześniejszym etapie. W latach 2008 – 2011 powodowie uścili natomiast składki ubezpieczeniowe odpowiednio w kwotach 576 zł, 587 zł, 587 zł i 635 zł, co łącznie wyniosło 2.385 zł.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia dochodzonych przez powodów należności z rzekomymi roszczeniami pozwanych z tytułu spadku wartości nieruchomości.

W pierwszej kolejności pozwani zarzucali, iż na spadek wartości nieruchomości spowodowany był ustanowieniem na nieruchomości hipotek zabezpieczających spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego przez powodów, a po zwrotnym przeniesieniu na rzecz pozwanych nieruchomości obciążenia hipoteczne nadal pozostały wpisane w księdze wieczystej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, iż obciążenie prawa własności nieruchomości hipoteką może co do zasady wpływać na obniżenie jej wartości. Tym niemniej pozwani w żadnym stopniu nie wykazali kwotowego spadku wartości ich nieruchomości związanego z jej obciążeniem hipotecznym przez powodów. Nie można również zapominać, że powodowie regularnie spłacają kredyt, którego zabezpieczeniem jest ustanowiona hipoteka, zatem owo obniżenie wartości ma aktualnie jedynie walor hipotetyczny.

Następnie negatywny wpływ na wartość nieruchomości miało mieć ustanowienie służebności przesyłu na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego. Po pierwsze wskazać należy, iż służebność ta ustanowiona została orzeczeniem sądowym, stąd trudno doszukać się winy powodów w jej powstaniu. Po drugie, co bardziej istotne, ustanowienie służebności przesyłu stanowiło efekt wyrażenia zgody przez pozwanych (pozwanego) na posadowienie na nieruchomości stacji transformatorowej i przebieg przez jej teren sieci energetycznej, która następnie stanowiła podstawę odstąpienia przez powodów od umowy sprzedaży z 30 listopada 2007. Nieuprawnionym zatem wydaje się dochodzenie z tego tytułu przez pozwanych od powodów należności za obniżenie wartości nieruchomości. Na marginesie wskazać należy jedynie, iż również w tym przypadku pozwani nie wskazali kwoty, o jaką zmniejszona została wartość nieruchomości. Zupełnie zaś gołosłowne okazały się w okolicznościach niniejszej sprawy twierdzenia, iż powodowie otrzymali wynagrodzenie w kwocie 4.000 zł z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.

Co zaś tyczy się roszczenia z tytułu prowadzonych przez powodów prac budowlanych, wskazać należy, iż pozwani nie udowodnili, iż zmiany w substancji budynku (usunięcie komina, inna lokalizacja ścian działowych) wpływały na obniżenie wartości budynku, a także, aby konieczne było ponowne sporządzenie dokumentacji budowlanej w związku z przeprowadzeniem tych modyfikacji. Nie zostało wykazane również istnienie wszystkich wskazanych w odpowiedziach na pozew uszkodzeń. Nie można bowiem zapominać, iż przekazanie nieruchomości pozwanym nastąpiło protokolarnie w obecności stron, ich pełnomocników oraz co najistotniejsze rzeczoznawcy majątkowego. Skoro w przekazaniu nieruchomości uczestniczyła osoba dysponująca wiedzą fachową, miarodajnymi dla Sądu okazały się zapisy protokołu z 18 kwietnia 2013, nie zaś twierdzenia pozwanych. Na podstawie owego protokołu uznać można jedynie, iż uszkodzeniu uległy drzwi wejściowe do budynku, a także nie usunięto z terenu budowy gruzu. W treści protokołu wskazano, iż na oknach pozostała folia zabezpieczająca, aczkolwiek nie znalazła się wzmianka, iż z tego powodu okna uległy uszkodzeniu i konieczna była ich wymiana. Uszkodzenie ocieplenia dachu przez zwierzęta zgłaszał jedynie pozwany, lecz nie zostały one potwierdzone przez rzeczoznawcę majątkowego, który nie stwierdził także nieprawidłowego wykonania instalacji odprowadzającej wodę opadową z dachu budynku i związanego z wadliwością tą zawilgocenia budynku. Pozwani nie udowodnili nadto kosztu wymiany drzwi wejściowych i usunięcia gruzu z posesji. Do wykazania poniesionych z tego tytułu kosztów nie była niezbędna opinia biegłego sądowego. Jak bowiem wynika z przesłuchania pozwanego oraz zeznań jego brata – J. T. (1), pozwani dokonali wymiany drzwi i usunęli gruz. Samo przedstawienie odpowiednich rachunków bądź faktur VAT pozwoliłoby Sądowi na ustalenie wartości poniesionych z tego tytułu przez pozwanych kosztów i dokonania ich potrącenia z dochodzonymi przez powodów należnościami.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z 18 kwietnia 2000 (sygnatura akt III CKN 720/98, LEX numer 51368) zarzut potrącenia jest formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem. Podlega zatem wymaganiom stawianym wobec pozwu co do określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz wskazania dowodów. W szczególności zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić swoją wierzytelność, wykazać jej istnienie i w kategoriyczny sposób wyrazić wolę potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności (art. 499 k.c. w zw. z art. 498 § 1 i 2 k.c.). Zdaniem Sądu pozwani nie udowodnili istnienia części mających zostać potrąconymi roszczeń, a w pozostałym zakresie wysokości należnych im od powodów świadczeń. Za dowód takowy nie może zostać uznany złożony przez pozwanych operat szacunkowy. Dokument ten sporządzony został na zlecenie pozwanych, więc jako dokument prywatny ma ograniczoną moc dowodową. Operat szacunkowy sporządzony został 02 lutego 2015, a jego przedmiotem było ustalenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości w celu jej ponownego zbycia przez pozwanych, zatem nie mógł zostać uznany za dowód na okoliczność zmniejszenia wartości nieruchomości w wyniku działania powodów. Uniemożliwia to przede wszystkim data na jaką wyceniona została nieruchomość. Aby wskazany operat szacunkowy mógł zostać uznany za podstawę ustalenia wysokości świadczenia podlegającego potrąceniu, winien odzwierciedlać wartość nieruchomości w dacie podniesienia zarzutu potrącenia, co nie miało w niniejszym przypadku miejsca. Należy również mieć na uwadze fakt, iż strony zawarły umowę sprzedaży w okresie zwiększonego popytu na nieruchomości skutkującego znacznym wzrostem ich cen rynkowych, które w miarę upływu czasu ulegały obniżeniu, co powodowało następnie spadki wartości nieruchomości. Nie można wobec tego utożsamiać różnicy pomiędzy ceną zbycia nieruchomości w roku 2007 a ceną z roku 2015 wyłącznie jako efektu działań powodów.

Nieuwzględnienie przez Sąd podniesionego zarzutu potrącenia roszczenia wobec jego nieudowodnienia nie przesądza kwestii istnienia zgłoszonych do potrącenia świadczeń. Pozwani mają bowiem możliwość dochodzenia od powodów roszczeń tych w oddzielnym postępowaniu sądowym i odpowiedniego wówczas udowodnienia swojego żądania.

Dokonując ustaleń w powyższym zakresie Sąd oparł się w znacznej mierze na złożonej przez strony dokumentacji, której treść uzupełniona została przesłuchaniem stron oraz zeznaniami świadków, przy czym zeznania te ze względu na wiedzę jaką dysponowali świadkowie miały w wyjaśnieniu okoliczności sprawy charakter drugorzędny.

Reasumując należało zasądzić na rzecz powodów od pozwanych solidarnie kwotę 76.531,32 zł, na którą złożyły się spłacone do dnia zwrotu powodom przez pozwanych ceny nabycia nieruchomości odsetki od kwoty udzielonego kredytu hipotecznego w wysokości 72.224,32 zł, koszty zwrotnego przeniesienia prawa własności nieruchomości na pozwanych w kwocie 1.922 zł oraz koszt ubezpieczenia budynku w okresie od 09 grudnia 2008 do 08 grudnia 2012 w łącznej kwocie 2.385 zł.

O odsetkach od kwoty zasądzonej orzeczono na podstawie art. 481 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dochodzone roszczenie ma charakter bezterminowy, zaś pozwani nie zostali wezwani na etapie przedsądowym do jego zapłaty przez powodów, stąd też odsetki zasądzono od upływu zwyczajowego terminu 14 dni na spełnienie świadczenia od daty doręczenia pozwany odpisu pozwu. Pozwana odpis pozwu otrzymała 14 sierpnia 2014, a pozwany 21 sierpnia 2014. Przyjąć wobec tego należało, iż pozwana pozostawała w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia na rzecz powodów począwszy od 29 sierpnia 2014, a pozwany od 05 września 2014.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku, oddalając dalej idące powództwo w punkcie III.

Powodowie wygrali powództwo w 37 %, stąd też w przypadku stosunkowego rozdzielenia kosztów wynikającego z dyspozycji art. 100 k.p.c. byłiby zobowiązani do uiszczenia na rzecz każdego z pozwanych kwoty 3.075 zł. Tym niemniej Sąd, mając na uwadze szczególny charakter niniejszej sprawy, na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych kosztów procesu. Nie można bowiem zapominać, iż jedyną przyczyną wytoczenia niniejszego powództwa była konieczność odstąpienia przez powodów od zawartej z

pozwanyymi umowy sprzedaży nieruchomości. Odstąpienie to wynikało z zaistnienia wad zbywanej nieruchomości i wywołane zostało przez pozwanych.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

a) (...)

b) (...)

c) (...)

3. (...)

4. (...)

(...)