

Sygnatura akt I C 1546/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 13-11-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 13-11-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. S. i P. S.

przeciwko (...) Bank (...) S.A. z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1546/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 3 lipca 2014 r. powodowie J. S. i P. S. domagali się zasądzenia na swoją rzecz od strony pozwanej (...) Bank (...) SA kwoty 19182 zł, w tym kwoty 18113,71 zł stanowiącej odsetki umowne od kredytu preferencyjnego wskazane w zaświadczeniu pozwanego z 23.01.2014 r. oraz kwoty 1068,29 zł będącą różnicą w spłacie odsetek określonych harmonogramem z dnia 21 października 2013 r. a kwotą pobraną z konta powodów.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 9 września 2013 r. powód przez umowę darowizny nabył prawo własności budynku mieszkalnego. W dniu 16 października 2013 r. powodowie zawiadomili stronę pozwaną o tym zdarzeniu. W dniu 2 grudnia 2013 r. powodowie złożyli wniosek o wydanie zaświadczenia do całkowitej spłaty kredytu. Pismem z 10 stycznia 2014 r. doręczonym w dniu 16 stycznia 2014 r. strona pozwana wypowiedziała łączącą strony umowę kredytu na podstawie art. 9 ust. 3b ustawy z 9 września 2006 r. o finansowaniu wsparcia rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania oraz § 9 umowy kredytu w zw. z § 7 regulaminu udzielania kredytów mieszkaniowych z dopłatami. Jednocześnie bank przez cały okres od złożenia pisma przez powodów pobierał odsetki umowne.

Powodowie wskazywali, że o dokonanej darowiznie zawiadomili pozwanego dzięki informacjom prasowym. Przepis art. 9 ustawy z 9 września 2006 r. o finansowaniu wsparcia rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania został znowelizowany w czasie trwania umowy kredytu. W związku z tym bank dokonał zmiany regulaminu udzielania kredytów, jednak nie powiadomił o tym kredytobiorców. Wypowiedzenie umowy na podstawie przepisu nie obowiązującego w dacie podpisania umowy i nie wprowadzonego do umowy nie było uzasadnione. Wobec powyższego powodowie twierdzili, że postępowanie banku naraziło ich na uniemożliwienie całkowitej spłaty kredytu, co doprowadziło powstania w ich majątku szkody.

Dodatkowo powodowie wskazywali, że nabyty w drodze darowizny budynek mieszkalny nie nadawał się do zamieszkania.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) Bank (...) SA wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazywała, że strony faktycznie łączyła umowa kredytu preferencyjnego z dopłatami finansowymi z budżetu Państwa, do której miały zastosowanie przepisy ustawy o finansowaniu wsparcia rodzin w nabywaniu własnego mieszkania.

W dniu 16 października 2013 r. powodowie zawiadomili o nabyciu prawa do budynku mieszkalnego, wnosząc o niewyciąganie konsekwencji związanych z przekroczeniem terminu do złożenia tego zawiadomienia.

Po otrzymaniu powyższej informacji bank zaprzestał dokonywania dopłat do kredytu. Jednocześnie konieczny był zwrot przez pozwanych już pobranych dopłat w kwocie 18113,71 zł.

Strona pozwana zarzuciła, że zmiana przepisu art. 9 ust. 3b ustawy z 9 września 2006 r. o finansowaniu wsparcia rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania dotyczyła z uwagi na treść przepisów przejściowych także umów o kredyt zawartych przed nowelizacją. Zmiana treści regulaminu udzielania kredytu nie była w związku ze zmianą ustawy konieczna, jakkolwiek bank w celach informacyjnych takiej zmiany dokonał. Przesłanki wypowiedzenia umowy wskazane były wprost w ustawie, w szczególności strona pozwana nie była uprawniona do badania przyczyn uchybienia terminowi do zawiadomienia o nabyciu prawa do budynku mieszkalnego, ani dokonywania oceny stanu technicznego tego budynku. Jednocześnie podniosła, że z dokumentów dołączonych do pozwu nie wynika, ażeby nabyty przed kredytobiorcą budynek nie nadawał się do zamieszkania. Dokumenty te wskazują jedynie, że konieczny jest jego remont, modernizacja.

W związku z powyższym strona pozwana zarzuciła, że brak jest podstaw do przypisania jej nienależytego wykonania umowy, albowiem obowiązek zwrotu udzielonych dopłat jest skutkiem nieprawidłowego działania powodów. Fakt zaprzestania dopłat do kredytu był natomiast niezależny od naruszenia terminu do zgłoszenia nabycia innej nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 stycznia 2010 r. powodowie J. S. i P. S. zawili ze stroną pozwaną (...) Bank (...) SA umowę o kredyt na zasadach określonych w ustawie o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania.

(dowód: umowa z 8.01.2010 r. – k. 53-57)

W dniu 16 października 2013 r. powodowie zawiadomili stronę pozwaną o nabyciu przez P. S. w dniu 9 września 2013 r. poprzez umowę darowizny prawa własności budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Jednocześnie pozwani wskazywali, że nie dotrzymali 14-dniowego terminu na zgłoszenie darowizny z uwagi na wypadek J. S. w dniu 11 września 2013 r. Ponadto oświadczyli, że byli przekonani, że termin do zgłoszenia informacji liczyć się będzie od dnia wpisu nabycia prawa własności do księgi wieczystej.

(dowód: pismo z 16.10.2013 r. – k. 8)

W dniu 2 grudnia 2013 r. powodowie złożyli wniosek o wydanie zaświadczenia o wysokości kredytu pozostałego do spłaty.

(dowód: potwierdzenie przyjęcia reklamacji – k. 9)

W dniu 10 stycznia 2014 r. strona pozwana wypowiedziała w/w umowę ze skutkiem natychmiastowym na podstawie art. 9 ust.3b ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania.

(dowód: wypowiedzenie umowy – k. 66)

W dniu 23 stycznia 2014 r. strona pozwana wydała zaświadczenie, którym wskazała, iż pozwanym pozostaje do zapłaty kapitał w kwocie 178236,32 zł, odsetki umowne zwykłe w kwocie 554,82 zł, odsetki umowne od kredytu

preferencyjnego w kwocie 18113,71 zł, odsetki karne w kwocie 289,48 zł oraz prowizje w kwocie 53,29 zł. Roszczenia o zapłatę tych kwot było w całości wymagalne.

(dowód: zaświadczenie z 23.01.2014 r. – k. 10-11)

Zgodnie z harmonogramem spłat z dnia 2 października 2013 r. powodowie zobowiązani byli do zapłaty – w październiku 2013 r. kwoty 1069,11 zł, w listopadzie 2013 r. kwoty 1085,67 zł, w grudniu 2013 r. kwoty 1069,15 zł, w styczniu 2014 r. kwoty 1082,39 zł.

Wysokość dopłaty do kredytu wynosiła – w październiku 2013 r. 284,76 zł, w listopadzie 2013 r. – 289,99 zł, w grudniu 2013 r. – 279,75 zł, w styczniu 2014 r. – 288,15 zł.

(dowód: harmonogram spłat – k. 13)

Z rachunku powodów ściągnięto tytułem spłaty kredytu – w grudniu 2013 r. – 1348,90 zł, w listopadzie 2013 r. – 1375,66 zł, w październiku 2013 r. – 1353,87 zł.

(dowód: historia rachunku – k. 14).

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się naprawienia szkody wyrządzonej nieuzasadnionym wypowiedzeniem przez stronę pozwaną umowy o kredyt. Szkada powodów obejmowała ich zdaniem kwotę odsetek umownych w wysokości 18113,71 zł, a także różnicę pomiędzy kwotą faktycznie pobraną tytułem rat od października 2013 r. do stycznia 2014 r., a kwotą wynikającą z harmonogramu spłat w wysokości 1068,29 zł.

Z treści załącznika do pozwu w postaci harmonogramu spłaty wynikało, że kwota 1068,29 zł stanowiła sumę dopłat do odsetek umownych. Strona pozwana zaprzestała bowiem ich stosowania po zawiadomieniu o nabyciu przez kredytobiorców budynku mieszkalnego. Kwota 18113,71 zł stanowiła natomiast sumę dopłat do odsetek umownych już udzielonych powodom, którą następnie powodowie zmuszeni byli zwrócić w związku z rozwiązaniem umowy

Wbrew literalnej treści uzasadnienia na pozew szkoda powodów nie była natomiast związana z uniemożliwieniem im całkowitej spłaty kredytu. Kwestia ta dla obliczenia wysokości szkody nie miała bowiem żadnego znaczenia.

Dla oceny zasadności powództwa konieczne było ustalenie, czy strona pozwana dopuściła się nienależytego wykonania zobowiązania w rozumieniu art. 471 kc, dokonując wypowiedzenia umowy łączącej ją z powodami. Przesłanki wypowiedzenia umowy łączącej strony wskazane zostały w art. 9 ust. 3b ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania. Zgodnie z przywołanym przepisem bank wypowiadał umowę kredytu w przypadku niewykonania przez kredytobiorców obowiązku zawiadomienia kredytodawcy na piśmie o nabyciu prawa własności budynku mieszkalnego w terminie 14 dni od tego zdarzenia (por. art. 9 ust. 3a w zw. z art. 9 ust. 3 pkt 2 ustawy). W rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że kredytobiorca nabył prawo do budynku mieszkalnego w drodze darowizny, ale zawiadomienie o tym fakcie złożył już po upływie terminu ustawowego. Wobec powyższego spełnione zostały ustawowe warunki wypowiedzenia umowy.

Należy podkreślić, że przywołany przepis art. 9 ust. 3b ustawy wszedł w życie 31 sierpnia 2011 r., stosownie do art. 6 ustawy z 15 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw. W art. 4 ustawy z 15 lipca 2011 r. wskazywano przy tym, że do wniosków o kredyt preferencyjny należało stosować przepisy w brzmieniu przed nowelizacją. A contrario do umów już zawartych zastosowanie miały wprost przepisy nowe.

Wbrew stanowisku powodów należy zauważyć, że zmiana ustawy wprowadzała nową przesłankę wypowiedzenia umowy, bez konieczności zmiany wzorca umownego w postaci regulaminu udzielania kredytu. Treść stosunku

prawnego kształtowana jest bowiem nie tylko treścią umowy oraz wzorca umownego, ale także bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. W rozpoznawanej sprawie przepisy te nakładały na bank obowiązek wypowiedzenia umowy w przypadku zaistnienia przesłanek ustawowych. Jakakolwiek zmiana regulaminu umownego w związku ze zmianą ustawy nie była w związku z tym konieczna. Strona pozwana nie miała też obowiązku informować powodów o zmianie ustawy. Z pisma z 16 października 2013 r. wynikało przy tym, że powodowi treść tych przepisów była znana. Wobec powyższego zarzut naruszenia przez stronę pozwaną przepisów art. 384 i n. kc nie był uzasadniony.

Zgodnie z art. 9 ust. 3 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania w przypadku nabycia przez kredytobiorcę prawa do budynku mieszkalnego należało zaprzestać stosowania dopłat. W związku z tym uzasadnione było pobranie od powodów nie tylko kwoty kredytu wskazanej w harmonogramie, ale także kwot stanowiących równowartość cofniętych dopłat. Wysokość tych dopłat również była wskazana w harmonogramie spłat (w czwartej kolumnie), wobec czego trudno twierdzić, że nie była to wartość pozwanym znana. Tym samym żądanie przez powodów zapłaty kwoty 1068,29 zł nie było uzasadnione.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 pkt 4 przywołanej ustawy kredytodawca miała także obowiązek zwrócić do Funduszu Dopłat kwotę stanowiącą równowartość udzielonych dopłat. Z przepisu art. 9 ust. 5 ustawy wynikało natomiast, że w pierwszej kolejności kredytodawca jest uprawniony do ściągnięcia równowartości dopłat z majątku kredytobiorców. Wobec tego prawidłowo strona pozwana objęła zaświadczeniem o wysokości zadłużenia także równowartość już udzielonych dopłat. Ich wysokość musiała być skądinąd znana powodowi, albowiem wartość dopłaty była wskazywana w harmonogramie spłat. Kwota 18113,71 zł ściągnięta z tego tytułu powstała wyłącznie na skutek naruszenia przez kredytobiorców obowiązku ustawowego, nie może być więc traktowana jako szkoda powodów powstała z winy pozwanego..

Powodowie twierdzili dodatkowo, że samo nabycie prawa do budynku mieszkalnego nie mogło stanowić podstawy do wypowiedzenia umowy, w sytuacji, gdy budynek ten nie nadawał się do zamieszkiwania. W przywołanej ustawie nie wprowadzono jednak takiego wyłączenia. Budynek mieszkalnym w rozumieniu art. 9 ustawy jest każdy budynek o funkcji mieszkalnej, nawet jeżeli wymaga remontu, w tym remontu kapitalnego. Inaczej było jedynie w sytuacji, gdy budynek został trwale pozbawiony funkcji mieszkalnej. Trafnie strona pozwana zarzucała, że z dokumentów przedłożonych przez powodów stan taki nie wynikał.

Mając powyższe na uwadze, Sąd stwierdził, że strona pozwana wykonała swoje zobowiązanie prawidłowo. Przepisy ustawy nakładały na nią obowiązek wypowiedzenia umowy na wypadek niezastosowania się przez powodów do ich obowiązków nałożonych również ustawą. Wobec tego ewentualny uszczerbek w majątku powodów powstał wyłącznie z ich własnej winy. Mając to na uwadze, powództwo oddalono, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc.