

Nr 4/LISTOPAD 2019
ISSN 2657-8433

WYCENA W PRAKTYCE

ORZECZENIA I INTERPRETACJE – PRAKTYCZNE
PRZYKŁADY – WYCENA NIETYPOWYCH OBIEKTÓW

- Powierzchnia najmu w procesie komercjalizacji
– strategia w 9 krokach
- Rzeczoznawca majątkowy jako biegły sądowy
– prawa i obowiązki
- Czy norma TEGoVA to standard dla rzeczoznawców,
czy norma do celów najmu
- Uwaga: Rzeczoznawcy będą dokonywać wyceny roszczeń
frankowiczów
- Uwaga na spójność danych ewidencyjnych działki
w EGIB i KW
- Jak kształtuje się odpowiedzialność zawodowa
rzeczoznawcy majątkowego
- Raport GUS: Wskaźniki cen lokali mieszkalnych
w II kwartale 2019 roku

Uwaga: Rzeczoznawcy będą dokonywać wyceny roszczeń frankowiczów



dr Józef Forystek

adwokat

partner zarządzający w kancelarii

FORYTEK & PARTNERZY – Adwokaci i Radcowie Prawni

Po ostatni orzeczeniu TSUE temat umów frankowych nie znika z debaty publicznej. Mimo to podstawowa wiedza na temat przysługujących kredytobiorcom roszczeń jest znikoma. W ostatnim czasie pojawiły się opinie i orzeczenia, w świetle których znaczna część frankowiczów może liczyć na pozytywne rozstrzygnięcia sądów. Związana jest z tym konieczność wyceny roszczeń kredytobiorców w stosunku do banków, które stosowały tzw. klauzule abuzywne naruszające w sposób rażąco interesy konsumentów.

W przestrzeni internetowej pojawiły się darmowe kalkulatory, głównie przygotowane przez firmy odszkodowawcze, które chciałyby reprezentować frankowiczów w ich sporach z bankami. Przykładowo takie kalkulatory można znaleźć na stronach:

- <https://kalkulatorfrankowicza.pl>;
- <http://pomocfrankowiczom.pl>;
- <https://odfrankujkredyt.info>;
- <https://votum-sa.pl/analiza-odszkodowania>

Opinia rzeczoznawcy przy „odfrankowaniu” kredytu

Oczywiście kalkulatory te w sposób bardzo ogólny wyliczają łączną wartość roszczeń, natomiast podstawą rozstrzygnięć sądowych muszą być opinie biegłych rzeczoznawców majątkowych lub biegłych sądowych z zakresu finansów. W żadnej ze spraw dotyczących „odfrankowania” kredytu nie da się uniknąć pomocy profesjonalnych biegłych, którzy będą w stanie prawidłowo rozliczyć relacje banku

z jego klientem. Z tego powodu warto, aby osoby zajmujące się zawodowo wyliczaniem odszkodowań dysponowały przynajmniej podstawową wiedzą na temat spraw „frankowych”.

Od połowy 2019 roku zaczyna dominować pogląd, że po tzw. całkowitym odfrankowaniu kredytu, po kursie z dnia ich zaciągnięcia (wtedy kurs CHF wynosił ok. 2 zł), dalsza jego spłata powinna następować przy zachowaniu oprocentowania według stawki LIBOR CHF, średnio ok. 40% niższej niż WIBOR. Potwierdził to niedawno rzecznik generalny TSUE w opinii z 14 maja 2019 r. w sprawie Dziubak (sygn. akt C- 321/18). Podobne stanowisko wyraziło też biuro analiz Sądu Najwyższego w opracowaniu z 2019 roku pt. *Kredyty walutowe. Węzłowe zagadnienia*, jak też SN w wyrokach: z 24 X 2018 r., II CSK 632/17, z 27 II 2019 r., II CSK 19/18, z 4 IV 2019 r., III CSK 159/17 oraz z 9 V 2019 r., I CSK 242/18.

Zainteresowanie problematyką kredytów hipotecznych spowodowane zostało wzrostem kursu CHF do poziomu zbliżonego do 4 zł. Tym bardziej że obiecane przez rządzących ustawy: pierwsza z 26 sierpnia 2001 r. *zw. antyspreadowa* oraz druga z 9 września 2015 r. *o wsparciu niektórych kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej*, znowelizowana 22 lipca 2019 r., poza umożliwieniem spłaty kredytu bezpośrednio w CHF i ułatwieniem ubiegania się o pożyczkę do 2 tys. zł miesięcznie (skorzystało z niej zaledwie 833 osób), w żaden znaczący sposób nie poprawiły sytuacji zadłużonych frankowiczów. Jedynym skutecznym sposobem odzyskania nadpłaconych bankowi kwot pozostała więc droga sądowa.

By zrozumieć skalę zjawiska, wystarczy podać, że ponad połowa ogółu udzielonych kredytów mieszkaniowych, których suma przekracza kwotę 330 mld zł, to właśnie kredyty z ich walutowym miernikiem wartości. Przykładowo w jednym tylko 2008 roku aż 192,1 tys., tj. 69% ogółu kredytów hipotecznych zostało udzielonych w CHF, średnio ok. 760 umów dziennie. Na koniec 2018 roku w portfelach banków znajdowało się nadal 457,3 tys. kredytów „frankowych”, o łącznej wartości 104,8 mld zł. Powoli, ale systematycznie sądy zasypywane są kolejnymi pozwami. O ile, według szacunków mec. Jacka Czabańskiego w 2016 roku tylko 25,93% orzeczeń sądowych było korzystnych dla frankowiczów, o tyle

w I półroczu br. było już ich ok. 87,50 %. Warto więc przedstawić, z jakimi roszczeniami najczęściej występują frankowicze.

Abuzywność klauzul indeksacyjnych

W początkowej fazie sporów z bankami występowało z pozwami o uznanie postanowień wzorca umownego za niedozwolone. Przed warszawskim Sądem Ochrony Konkurencji i Konsumenta przetoczyły się liczne sprawy o uznanie klauzul waloryzacyjnych za abuzywne, czyli sprzeczne z dobrymi obyczajami i rażąco naruszające interes konsumenta, a więc naruszające dyrektywę Rady 93/13 z 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich i art. 385¹ § 1 kc. Wykaz postanowień uznanych za niedozwolone można znaleźć na stronach internetowych UOKiK. Rejestr jest publiczny, nie ma zatem potrzeby prowadzenia kolejnych spraw. Decyzja ma skutek w stosunku do przedsiębiorcy, który ją stosował, oraz wobec wszystkich konsumentów, którzy zawarli z nim umowę na podstawie takiej klauzuli. Wśród zakazanych postanowień są zapisy upoważniające banki do przeliczania kursów walut według własnych tabel oraz dotyczące braku określenia sposobu ustalania kursów przeliczenia salda zadłużenia na walutę obcą oraz przeliczenia na złote kwot kolejnych rat kredytu.

Nieuczciwość klauzul waloryzacyjnych może prowadzić do dwóch zasadniczych skutków: bezwzględnej nieważności całej umowy kredytowej albo bezskuteczności klauzuli indeksacyjnej. Roszczenia oparte na nieważności umowy kredytowej (z uwagi na sprzeczność z art. 69 ust. 1 Prawa bankowego oraz art. 3581 § 5 kc), uzasadniane są zazwyczaj niedopuszczalnością waloryzacji umownej części kapitałowej kredytu i nieokreślonością świadczenia. Kredytobiorca obowiązany był oddać inną kwotę kapitału w złotych niż otrzymał od banku, a jest to sprzeczne z istotą umowy kredytu, która przewiduje obowiązek zwrotu kwoty otrzymanej. Postanowienia umowne pozwalające na dowolne i w zasadzie jednostronne kształtowanie wysokości zobowiązania kredytobiorcy powodują nieważność całej umowy kredytowej, podobnie jak i to, że bez zapewnienia skutecznego mechanizmu waloryzacji strony nie zawarłyby takiej umowy (art. 58 § 3 kc).

Z kolei roszczenia oparte na zarzucie abuzywności klauzuli indeksacyjnej powodują jej bezskutecz-

ność, tak jakby jej od początku nie było. W związku z tym klauzula nie wiąże powoda, ale strony wiąże umowa w pozostałym zakresie (art. 385 § 1 i 2 kc). W miejsce bezskutecznych klauzul indeksacyjnych nie wejdą żadne inne normy dotyczące indeksacji, ponieważ ich brak. Kredyt powinien być od samego początku traktowany jako złotowy z oprocentowaniem według stopy LIBOR. Zwykle sądy akceptują ten drugi skutek i w takim przypadku zasądzą od banków zwrot nadpłaconych rat kredytu, tj. różnicę między rzeczywiście spłaconą kwotą a tą należną przy przyjęciu stawek LIBOR do kredytów wyrażonych de facto w złotych.

Kredyty walutowe, indeksowane i denominowane

Tak zwany czysty kredyt walutowy to taki, którego jednocześnie, wysokość została wyrażona w tej walucie, wypłacony został i jest spłacany w tej samej walucie obcej. Kredyty te nie zawierają klauzuli waloryzacyjnej. Tego typu kredyty w Polsce w zasadzie nie występowały, z wyjątkiem kredytów udzielanych bezpośrednio deweloperom i podmiotom gospodarczym, aczkolwiek po uchwaleniu ustawy antyspreadowej niektóre banki zaczęły udzielać tego typu kredyty mieszkaniowe. Jak jednak wyjaśnił SN w sprawie o sygn. akt I CSK 242/18, kredytobiorca, który zgodził się na zmianę swego kredytu indeksowanego na czysto walutowy, może dochodzić roszczenia o zwrot wcześniej nadpłaconych rat, a także żądać ponownego przeliczenia kredytu.

W przypadku kredytów indeksowanych i denominowanych kredytobiorca spłaca kwotę kapitału w walucie polskiej. Istotne jest to, że najczęściej im dłużej kredyt jest spłacany, tym więcej kapitału pozostaje do oddania. Oczywiście jest, że zjawisko takie narusza interesy konsumenta. Kredyty denominowane to te, w których wartość kredytu wyrażono we frankach (czyli był denominowany w CHF), co, jak wyjaśniono w opracowaniu biura analiz SN, służyło jedynie „ukryciu” rzeczywistego ustalenia jego wysokości w PLN, od razu był przeliczany i wypłacany kredytobiorcy w złotych. Kredyt ten spłacany jest w walucie krajowej, która jedynie matematycznie w momencie spłaty przeliczana zostaje na CHF. Banki w tego typu kredytach zarabiały dodatkowo na tzw. spreadach.

W opinii biura analiz SN brak jest zasadniczej różnicy między sytuacją prawną kredytobiorców obu ro-

dzajów kredytów, albowiem są to faktycznie kredyty złotówkowe zawierające niedozwolone klauzule waloryzacyjne. Powinno to skutkować ich odwołaniem po kursie z dnia ich udzielenia, przy jednoczesnym pozostawieniu oprocentowania według stawki LIBOR. Mimo to, w orzecznictwie dotyczącym kredytów denominowanych twierdzi się, że po wyeliminowaniu z umowy klauzuli przeliczeniowej niemożliwe jest jej dalsze wykonywanie, co skutkować musi nieważnością całej umowy. Wówczas powstaje obowiązek obu stron umowy zwrotu tego, co sobie wzajemnie świadczyły w ramach nieważnej umowy (art. 496 i 497 kc). Wtedy jednak dochodzi do rozjechania się terminów przedawnienia.

■ UWAGA

Z kolei w przypadku kredytu indeksowanego (waloryzowanego) kwota kredytu wyrażana i wypłacana była w PLN, harmonogram spłat wyrażany był w CHF, ale spłata dokonywana była również w PLN po kursie ustalonym przez bank. W orzecznictwie przeważają sprawy kredytów indeksowanych (według szacunków to 60 –80% spraw).

O ile kredytobiorcy będący konsumentami mogą dochodzić kwot za okres ostatnich 10 lat (nowelizacja z 9 lipca 2018 r. skracająca ten termin do 6 lat nie znajdzie zastosowania w tych sprawach), o tyle bank byłby tego roszczenia pozbawiony z uwagi na 3-letni termin przedawnienia (art. 118 kc). Termin ten należy liczyć od daty płatności. Ostatnia nowelizacja kpc nakazuje sądom w sprawach konsumentów upływ przedawnienia uwzględniać z urzędu.

Reasumując tę część rozważań, można twierdzić, że w sprawach kredytów indeksowanych orzecznictwo wykształciło już dominującą i korzystną dla frankowiczów linię orzecznictwa, podczas gdy w odniesieniu do umów denominowanych pozostaje ono w fazie dalszego uzgadniania stanowisk. Sytuacja powinna diametralnie zmienić się po rozstrzygnięciu TSUE wydanym w sprawie państwa Dziubak.

Sprawy o zasądzenie nadpłaconych rat

Najczęściej kredytobiorcy dochodzą roszczeń o zapłatę kwot wynikających z nienależnie pobranych świadczeń (art. 410 § 2 kc). W przypadku odfrankowania kredytu klienci żądają zasądzenia zwrotu

nadpłaconych rat kredytowych lub niesłusznie pobranych opłat z tytułu ubezpieczenia tzw. niskiego wkładu własnego, a w przypadku uznania nieważności całej umowy kredytowej o zwrot wszystkich zapłaconych bankowi kwot (rat, prowizji, opłat i składek ubezpieczeniowych). W praktyce powstał problem wyliczenia kwoty należnej kredytobiorcy w przypadku uznania umowy za bezwzględnie nieważną.

W świetle teorii dwu kondykcji na rzecz każdej ze stron powstaje odrębne i samodzielne roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. Z kolei zgodnie z teorią salda powstaje tylko jedno roszczenie, którego przedmiotem jest różnica w wartości wzajemnych roszczeń. W sprawach konsumenckich powinna mieć zastosowanie teoria dwu kondykcji, albowiem umowa nieważna, nawet po jej częściowym wykonaniu, nie może okazać się „umową skuteczną”, zwłaszcza w świetle w orzecznictwa TSUE na tle dyrektywy 93/13/EWG.

Kredytobiorcy ponoszą wtedy koszty przygotowania pozwu i profesjonalnego zastępstwa procesowego w toku procesu, a nadto obowiązani są uiścić opłatę od pozwu w wysokości nie większej niż 1.000 zł (art. 31a ustawy o kosztach sądowych) i ponieść koszty opinii biegłego z zakresu rachunkowości, który wyliczy nadpłaconą bankowi kwotę. W przypadku wygrania sprawy, koszty te pokrywane są przez stronę przegrywającą, z tym że koszty zastępstwa procesowego jedynie w części wynikającej z rozporządzenia. Pozwy w postępowaniu zwykłym lub upominawczym należy kierować w zależności od wartości przedmiotu sporu do sądów rejonowych, a gdy wartość żądanej kwoty przekroczy 75 tys. zł – do sądów okręgowych.

Sprawy o pozbawienie wykonalności tytułu BTE lub nakazu zapłaty

Po wypowiedzeniu umowy przez bank zazwyczaj wystawiane są bankowe tytuły egzekucyjne, tzw. BTE, a tam, gdzie to jest niemożliwe banki uzyskują nakazy zapłaty w oparciu o wyciągi z ksiąg bankowych. Można je zwalczać, wytaczając powództwa przeciwegzekucyjne na podstawie art. 840 § 1 pkt 1 kpc, jeżeli kwestionuje się istnienie obowiązku zapłaty kwoty określonej w takim tytule. Ostatnio SN w dwóch wyrokach w sprawach III CSK 159/17 i I CSK 242/18 potwierdził, że w tych przypadkach

powództwo frankowiczów może być zasadne, a sąd prowadzący taką sprawę jest uprawniony do działania z urzędu (art. 232 zd. drugie kpc) w celu dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego ds. rachunkowości, celem wyliczenia różnicy między kwotami rzeczywiście zapłaconymi przez kredytobiorcę, a kwotą należną bankowi.

Różne są skutki temporalne orzeczeń sądowych

Analizowany spór może dotyczyć bezwzględnej nieważności ze skutkiem wstecznym lub unieważnialności umowy ze skutkiem na przyszłość. Trzeba bowiem pamiętać, że różne są skutki temporalne orzeczeń sądowych. Jeśli przyjąć pogląd dominujący obecnie, zwłaszcza w przypadku kredytów denominowanych, że ze względu na istnienie w chwili zawierania umów kredytowych abuzywności klauzul umowy te są bezwzględnie nieważne ze skutkiem od daty ich zawarcia (*ex tunc*), to strony powinny sobie zwrócić wzajemne świadczenia. Wbrew jednak twierdzeniom prof. E. Łętowskiej nie znajdzie tu zastosowania „teoria salda”, albowiem umowa kredytowa ma charakter umowy wzajemnej i kwestię tę wprost reguluje art. 497 w zw. z art. 496 kc, nakazujący „zwrot świadczeń wzajemnych”, a nie ich rozliczenie. Podobny pogląd wyraził niedawno prof. J. Pisuliński. Oczywiście przy tej okazji powstanie problem rozejścia się terminów przedawnienia roszczeń, ale jest to problem ustawodawcy, który inaczej uregulował kwestię roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (w tym bankowej), a nie sądów stosujących prawo.

Z kolei w przypadku unieważnienia umowy frankowej przez sąd w wyroku o charakterze konstytutywnym, ze skutkiem na przyszłość (*ex nunc*), również strony będą zobowiązane do zwrotu wzajemnych świadczeń, ale nie będzie już problemu związanego z przedawnieniem ani też z kwestią dalszego oprocentowania kredytu, gdyż umowa kredytowa przestanie wiązać strony. Oczywiście zupełnie niezasadne są twierdzenia banków o możliwości dochodzenia roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z kapitału, chociażby z tych prostych powodów, że w okresie poprzedzającym wyrok konstytutywny banki nie były właścicielami przekazanego kredytobiorcy kapitału, albowiem, abstrahując od sporu prawnego, czy pieniądze są rzeczami w rozumieniu

prawa cywilnego, to z chwilą uruchomienia kredytu stają się własnością kredytobiorcy.

Nadto kredytobiorcy korzystali z kapitału w dobrej wierze, a podmiotem odpowiedzialnym za abuzywność postanowień, a w konsekwencji nieważność umowy jest wyłącznie bank. Pogląd o unieważnialności ze skutkiem *ex nunc* powoli przedostaje się do orzecznictwa sądowego i ostatecznie spór ten rozstrzygnie Sąd Najwyższy w powiększonym składzie.

Co powinna obejmować wycena roszczeń frankowiczów

Ponieważ obecnie w orzecznictwie przeważa pogląd, że skutek „odfrankowienia” kredytu należy taki kredyt traktować jako kredyt złotówkowy bez klauzul waloryzacyjnych, toteż najczęściej zajdzie konieczność wyliczenia łącznej wartości zaciągniętego kredytu (kapitału) oraz osobno odsetek należnych i wyliczonych przy zachowaniu oprocentowania według stawki LIBOR CHF (3-miesięcznego lub 6-miesięcznego). Różnica między faktycznie wpłaconymi do banku kwotami a tak wyliczoną rzeczywiście należną kwotą stanowić będzie wartość roszczenia o zwrot nadpłaconych rat kredytu. Ponadto w takiej sytuacji zajdzie potrzeba wyliczenia, jaka kwota kapitału pozostała do spłaty i w jakiej wysokości raty powinien dalej spłacać kredytobiorca. Różnica między kwotą wyliczoną przez bank do spłaty a kwotą tak wyliczoną będzie dodatkowym zyskiem frankowicza z „odfrankowienia jego kredytu”.

Wycena przy skutku *ex nunc*

Powoli, zwłaszcza po wyroku TSUE z października 2019 roku o sygn. akt C-321/18, zyskuje uznanie pogląd, że sąd rozpoznający spór konsumenta z bankiem powinien za zgodą kredytobiorcy unieważnić umowę kredytową ze skutkiem *ex nunc* (na przyszłość). W takim wypadku zajdzie konieczność wyliczenia wszelkich kwot wpłaconych przez konsumenta bankowi oraz kwoty rzeczywiście

wpłaconego kredytu (często w kilku transzach). W tego typu sprawach konieczne jest zatem wyliczenie wartości podlegających zwrotowi dokonanych świadczeń wzajemnych i wskazanie skutków ewentualnego złożenia oświadczeń o ich potrąceniu (zob. art. 497 kc w zw. z art. 498 i nast. kc). Jak już wspomniano powyżej, w tym przypadku nie ma zastosowania teoria salda, lecz przepisy o skutkach nieważności umów wzajemnych nakazujące zwrot dokonanych świadczeń.

Wycena przy skutku *ex tunc*

Inna jeszcze potrzeba wyliczeń pojawi się w przypadku uznania przez sąd umowy kredytowej za bezwzględnie nieważną (dotyczyć to będzie najczęściej kredytów denominowanych). W takim przypadku skutek następuje *ex tunc* (z mocą wsteczną) od daty zawarcia umowy kredytowej. Na tle takich stanów faktycznych może pojawić się konieczność wyliczenia wartości nienależnych świadczeń (art. 410 § 2 kc) w dwóch wariantach, tj. według koncepcji dwóch równoległych kondykcji (roszczeń z tytułu nienależnych świadczeń) lub według teorii salda. Wydaje się jednak, że koncepcja salda nie będzie miała zastosowania na gruncie polskiego prawa cywilnego, niemniej jednak sądy będą zlecać wykonanie tego typu wyliczeń.

Wiąże się to z problematyką rozejścia się terminów przedawnienia roszczeń o zwrot nienależnie obranych świadczeń (art. 118 kc). Podczas, gdy kredytobiorcy będą uprawnieni do dochodzenia wszelkich wpłaconych bankowi kwot w okresie 10 lat wstecz od daty wniesienia pozwu (chyba że skutek zaważań do próby ugodowej termin ten był przerywany), bank swoje roszczenie miałby przedawnione, z uwagi na upływ 3-letniego terminu dochodzenia roszczeń gospodarczych. Tak liczni kredytobiorcy prawdopodobnie będą starali się uzyskać pomoc rzeczoznawców majątkowych oraz biegłych z zakresu finansów, a zatem problematyka ta powinna być znana osobom profesjonalnie zajmującymi się sporządzaniem tego typu opinii.

Czytelnicy magazynu „Wycena w Praktyce”
mają możliwość proponowania tematyki poruszanej w publikacji.
Propozycje tematów można przesyłać na adres rkucinski@wip.pl.

Doradzamy, jak zgodnie z prawem wyceniać
nietypowe obiekty

PRENUMERATORZY CZASOPISMA OTRZYMUJĄ:



SERWIS WWW

Czytelnicy mają dostęp online do wydań publikacji
„Wycena w Praktyce”



SERWIS E-MAILOWY

Na swoje skrzynki e-mail Czytelnicy otrzymują newsletter
„Wycena w Praktyce NEWS”.



INDYWIDUALNE KONSULTACJE Z EKSPERTEM

Nasi Czytelnicy mogą zadawać e-mailowo indywidualne pytania
ekspertom. Pytania przyjmujemy pod adresem wycenawpraktyce@wip.pl.
Najciekawsze pytania i odpowiedzi będzie można przeczytać
na łamach czasopisma.



SZKOLENIA ON-LINE

Dla naszych Czytelników będziemy organizować praktyczne szkolenia,
które prowadzić będą najlepsi eksperci i praktycy.

Masz pytania? Skontaktuj się z naszym Centrum Obsługi Klienta: tel. 22 518 29 29, e-mail: cok@wip.pl

W następnych wydaniach:

- Uwaga na zamiany w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego
- Jak sporządzać wyceny we współpracy z komornikami sądowymi na potrzeby postępowań egzekucyjnych
- Jak sprawnie przejść przez procedury szacowania nieruchomości leśnych i zadrzewionych
- Za jakich ubezpieczeń może skorzystać osoba wykonująca zawód rzeczoznawcy majątkowego
- Jak dokonać wyboru odpowiedniego podejścia metody i techniki szacowania obiektów zabytkowych
- Praktyczne przykłady wycen przygotowywanych w związku ze sprawozdaniami finansowymi

