

**Zaak C-329/19**

**Samenvatting van het verzoek om een prejudiciële beslissing overeenkomstig artikel 98, lid 1, van het Reglement voor de procesvoering van het Hof van Justitie**

**Datum van indiening:**

23 april 2019

**Verwijzende rechter:**

Tribunale di Milano (Italië)

**Datum van de verwijzingsbeslissing:**

1 april 2019

**Verzoekende partij:**

Condominio di Milano

**Verwerende partij:**

Eurothermo SpA

---

**Voorwerp van het hoofdgeding**

Bezwaar dat een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw heeft gemaakt tegen het formele bevel tot betaling van bepaalde geldbedragen aan een onderneming, waarbij deze vereniging eveneens is opgekomen tegen het contractuele beding betreffende de hoegroothed van de vertragingsrente, dat zij kwalificeert als „oneerlijk”

**Voorwerp en rechtsgrondslag van de verwijzingsbeslissing**

Uitlegging van het begrip „consument” in artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13/EEG met betrekking tot de mogelijkheid om daaronder een „condominio” (vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw) te begrijpen, zoals geregeld naar Italiaans recht, wanneer deze vereniging een overeenkomst sluit voor doeleinden die buiten haar bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen en zich ten aanzien van de handelaar in een ondergeschikte positie bevindt.

Artikel 267 VWEU.

## **Prejudiciële vraag**

Staat het begrip „consument”, in de zin van richtlijn 93/13/EEG, eraan in de weg dat een subject (zoals een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw of een condominio naar Italiaans recht) dat een natuurlijke noch een rechtspersoon is, wordt beschouwd als een consument wanneer dit subject een overeenkomst sluit voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen en zich ten aanzien van de handelaar in een ondergeschikte positie bevindt, zowel wat betreft zijn onderhandelingsmacht als wat betreft de mate waarin het over informatie kan beschikken?

## **Aangevoerde bepalingen van Unierecht**

Artikel 2, onder b), en artikel 6 van richtlijn 93/13/EEG, alsmede artikel 1, onder e), van deze richtlijn

Overweging 13 en artikel 2, punt 1, van richtlijn 2011/83/EU

## **Aangevoerde bepalingen van nationaal recht**

### **A) Procesrecht**

Decreto legislativo n. 28/2010, Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali (wetsbesluit nr. 28/2010 tot uitvoering van artikel 60 van wet nr. 69 van 18 juni 2009 betreffende bemiddeling en verzoening in burgerlijke en handelszaken):

Artikel 11: „*1. Wordt een minnelijke schikking bereikt, dan stelt de bemiddelaar een proces-verbaal op, waarbij de tekst van de overeenkomst als bijlage wordt toegevoegd [...]*”.

Artikel 12: „*1. Worden alle bij de bemiddeling betrokken partijen bijgestaan door een advocaat, dan is de door de partijen en hun advocaten ondertekende overeenkomst bindend en uitvoerbaar [...]. De advocaten verklaren dat de overeenkomst voldoet aan de regels van dwingend recht en van openbare orde [...]*”.

Artikel 480, lid 1, Codice di procedura civile (wetboek burgerlijke rechtspleging): „*Het formele bevel tot betaling is de aanmaning tot nakoming van de verbintenis die ontstaat uit de uitvoerbare titel binnen een termijn van hoogstens tien dagen [...], met de waarschuwing dat bij niet-nakoming wordt overgegaan tot gedwongen uitvoering*”.

### **B) Materieel recht**

#### Consumentenbescherming

Decreto legislativo n. 206/2005 (wetsbesluit nr. 206/2005) of de „codice del consumo” (wetboek consumentenrecht) (dat uitvoering geeft aan met name richtlijn 93/13/EEG):

- Artikel 3, lid 1, onder a), definieert de consument als de natuurlijke persoon die handelt voor doeleinden die buiten een mogelijke ondernemings-, handels-, ambachts- of beroepsactiviteit vallen.

- Artikel 33, lid 2, onder f), beschouwt, behoudens tegenbewijs, als „oneerlijk” een beding dat van de consument in geval van niet-nakoming of vertraging in de nakoming van een verbintenis verlangt dat hij een kennelijk buitensporig groot bedrag betaalt bij wijze van vergoeding, boete of anderszins.

- Artikelen 1341 en 1342 van de codice civile (burgerlijk wetboek) betreffen de algemene voorwaarden waaronder een overeenkomst moet worden gesloten en ondertekend.

In het burgerlijk wetboek vervatte regeling inzake de vereniging van mede-eigenaars („condominio”)

Artikel 1117 bis: er is sprake van mede-eigendom van een appartementsgebouw wanneer „meerdere wooneenheden of meerdere gebouwen [...] gemeenschappelijke delen in de zin van artikel 1117 hebben”.

Artikel 1117: alle voor het gemeenschappelijk gebruik noodzakelijke delen van een gebouw – zoals de grond waarop het gebouw is opgetrokken, de funderingen, de draagbalken, het dak, de trappen, de inkomdeuren, de gedeelde nutsvoorzieningen en de liften – behoren in gemeenschap toe aan de eigenaars van de afzonderlijke wooneenheden van het appartementsgebouw (de mede-eigenaars).

Het beheer van deze gemeenschappelijke delen wordt waargenomen door de vergadering van mede-eigenaars en de bestuurder van de mede-eigendom.

Artikel 1135: de vergadering van mede-eigenaars heeft als taak onder meer de benoeming van de bestuurder van de mede-eigendom, de goedkeuring van de begroting van noodzakelijke kosten gedurende het jaar en de omslag daarvan over de mede-eigenaars, en beslist over uitzonderlijk onderhoud en renovatie door daartoe een speciaal reservefonds ten bedrage van de kosten aan te leggen.

Artikel 1130: de bestuurder moet de besluiten van de vergadering uitvoeren, de vergadering jaarlijks bijeenroepen voor goedkeuring van het verslag inzake het beheer van de mede-eigendom [...] en zorgen voor naleving van het reglement van mede-eigendom; het gebruik van de gemeenschappelijke delen [...] aldus regelen dat elke mede-eigenaar optimaal nut ervan heeft; de bijdragen innen en de kosten voor gewoon onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw en voor gemeenschappelijke diensten betalen.

Artikel 1129: de bestuurder moet bovendien „*de bedragen die hij op enigerlei grond ontvangt van de mede-eigenaars of van derden, alsmede de bedragen die op enigerlei grond zijn betaald namens de vereniging van mede-eigenaars, overmaken op een specifieke rekening-courant op naam van de vereniging van mede-eigenaars*”.

Artikel 1131: de bestuurder vertegenwoordigt de vereniging van mede-eigenaars en kan in rechte handelen om haar belangen te vrijwaren jegens de mede-eigenaars of derden, en kan in rechte worden gedagvaard naar aanleiding van een vordering met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het gebouw.

Artikel 1133: de maatregelen die de bestuurder binnen zijn bevoegdheden neemt, zijn „*bindend voor de mede-eigenaars*”.

Artikel 2659: de vereniging van mede-eigenaars heeft haar eigen fiscaal registratienummer, dat moet worden vermeld op de akten die eventueel in het kadaster worden ingeschreven.

Artikel 71 bis van de bepalingen tot uitvoering van het burgerlijk wetboek (als bijlage bij dat wetboek gevoegd): de bestuurder van een mede-eigendom kan deze functie slechts uitoefenen indien is voldaan aan een aantal persoonlijke voorwaarden, zoals het genot van de burgerlijke rechten en het ontbreken van een strafrechtelijke veroordeling voor bepaalde strafbare feiten. Bovendien moet zijn voldaan aan een aantal professionele vereisten, zoals algemene scholing en opleiding, specifieke opleiding als bestuurder van een mede-eigendom en bijscholing. De functie van bestuurder van een mede-eigendom kan worden uitgeoefend door een vennootschap.

### **Korte uiteenzetting van de feiten en de procedure in het hoofdgeding**

- 1 Aan Condominio di Milano (hierna: „Condominio”) is een formeel bevel tot betaling betekend, waarbij de vennootschap Eurothermo SpA (hierna: „Eurothermo”) betaling van een bedrag van 21 025,43 EUR aan verpagingsrente vordert.
- 2 Deze hoegrootte van de rente was bepaald in de algemene voorwaarden van de door partijen aanvankelijk gesloten overeenkomst, die door Eurothermo zijn opgesteld en door Condominio zijn aanvaard, en daarnaar was uitdrukkelijk verwezen in de daarop volgende bemiddelingsovereenkomst die deze partijen op 14 november 2014 hebben ondertekend in het bijzijn van hun advocaten. Volgens die overeenkomst bedroeg het door Condominio aan Eurothermo verschuldigde bedrag in hoofdsom 71 392,31 EUR, te vermeerderen met rente, berekend tot de datum van de overeenkomst, ten bedrage van 15 648,62 EUR, betaalbaar in maandelijkse termijnen van 5 000 EUR. In de bemiddelingsovereenkomst werd de rente op dezelfde wijze berekend als in de oorspronkelijke overeenkomst, waarin de rentevoet was bepaald op 9,25 % (hetgeen meer is dan de wettelijke rentevoet) en was voorzien in een algehele afrekening op het tijdstip van de eindbetaling.

- 3 Daarop heeft Condominio de verschuldigde termijnen betaald tot het bedrag van de volledige hoofdsom en een deel van de rente, zoals was bepaald in de bemiddelingsovereenkomst. Als gevolg van de niet-betaling van de termijn voor februari 2016 heeft Eurothermo het hierboven bedoelde formele bevel tot betaling aan Condominio betekend, met verzoek een bedrag van 21 025,43 EUR aan verpagingsrente te betalen, berekend tegen het tarief van 9,25 % voor de periode van 1 februari 2011 (datum van sluiting van de oorspronkelijke overeenkomst) tot 17 februari 2016 (datum van niet-betaling van de maandelijkse termijn).
- 4 Tegen dit formeel bevel tot betaling heeft Condominio bezwaar gemaakt bij de verwijzende rechter.

### **Voornaamste argumenten van de partijen in het hoofdgeding**

- 5 Tussen de partijen is niet in geding dat Condominio de volledige hoofdsom heeft betaald, maar de partijen zijn het oneens over de vraag of nog verpagingsrente verschuldigd is voor de periode na de bemiddelingsovereenkomst van 14 november 2014.
- 6 Condominio is namelijk van mening dat deze overeenkomst een nieuwe verbintenis heeft doen ontstaan, die in de plaats is gekomen van de verbintenis uit de oorspronkelijke overeenkomst, met als gevolg dat Eurothermo geen aanspraak kan maken op meer rente dan de rente die definitief is berekend op de datum van de bemiddelingsovereenkomst en daarin is vastgesteld op een bedrag van 15 648,62 EUR, te verminderen met het bedrag aan rente dat Condominio reeds maandelijks had afbetaald ingevolge die overeenkomst.
- 7 Condominio is bovendien van mening de *status* van consument te bezitten ten aanzien van deze vennootschap, zodat de verwijzende rechter wordt verzocht het beding van de oorspronkelijke overeenkomst betreffende de bestreden verpagingsrente, waarnaar wordt verwezen in de bemiddelingsovereenkomst, als „oneerlijk” te kwalificeren.
- 8 Eurothermo repliceert dat het met het oog op de beslissing niet van belang is na te gaan of Condominio eventueel de *status* van consument bezit, aangezien het recht van partijen om verpagingsrente tegen een hogere rentevoet dan de wettelijke te bedingen in elk geval onverlet blijft.
- 9 Deze vennootschap stelt voorts dat het contractuele beding betreffende de rente tweemaal door Condominio is ondertekend, zoals is bepaald in de artikelen 1341 en 1342 van het burgerlijk wetboek. Ten slotte kan de in dat beding vastgestelde rentevoet (9,25 %) niet als oneerlijk worden beschouwd, aangezien de toepasselijke wettelijke rentevoet 8 % bedraagt.

### **Korte uiteenzetting van de motivering van de verwijzingsbeslissing**

- 10 De verwijzende rechter is van oordeel dat het bestreden beding oneerlijk is in de zin van de rechtsregeling tot bescherming van de consument (inzonderheid artikel 33, lid 2, van wetsbesluit nr. 206/2005).
- 11 Deze conclusie is evenwel noodzakelijkerwijze gebaseerd op de veronderstelling dat een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw kan worden beschouwd als een „consument”.
- 12 In dit verband merkt de verwijzende rechter in de eerste plaats op dat naar nationaal recht, bij gebreke van een uitdrukkelijke definitie in het burgerlijk wetboek, over de rechtsaard van een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw uiteenlopende standpunten bestaan in de rechtspraak van de Corte Suprema di cassazione (hoogste rechterlijke instantie, Italië).
- 13 Volgens de traditionele zienswijze gaat het om een beheersinstantie zonder rechtspersoonlijkheid die te onderscheiden is van de mede-eigenaars.
- 14 Volgens een meer recente zienswijze gaat het om een zelfstandig rechtssubject, te onderscheiden van de mede-eigenaars, ook al bezit dit subject geen volledige vermogensrechtelijke autonomie.
- 15 Aangaande de mogelijkheid om een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw te beschouwen als een „consument”, merkt de verwijzende rechter in de tweede plaats op dat volgens vaste rechtspraak van de Corte Suprema di cassazione de rechtsregeling tot bescherming van de consument van toepassing is op een overeenkomst tussen een bestuurder van de mede-eigendom en een handelaar omdat de bestuurder handelt als een lasthebber die naar behoren is aangesteld door de afzonderlijke mede-eigenaars, die op hun beurt moeten worden beschouwd als consumenten, daar zij natuurlijke personen zijn die handelen voor doeleinden die buiten hun bedrijfs- of beroepsactiviteiten vallen.
- 16 Niettemin betwijfelt de verwijzende rechter of het mogelijk is een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw te beschouwen als een „consument”, aangezien het begrip „consument” zoals dat is omschreven in het Unierecht (waaraan in het nationale consumentenrecht uitvoering is gegeven) letterlijk ziet op de „natuurlijke persoon” die handelt voor doeleinden die buiten zijn eventuele bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen [artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13/EEG en artikel 33, lid 2, van wetsbesluit nr. 206/2005].
- 17 Met name geeft het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: „Hof”) een enge uitlegging van dit begrip. Dienaangaande heeft het Hof in een zaak betreffende twee overeenkomsten tussen ondernemers geoordeeld dat „[h]et begrip ‚consument’ zoals omschreven in artikel 2, sub b, van richtlijn 93/13/EEG [...] aldus [moet] worden uitgelegd dat het uitsluitend betrekking heeft op natuurlijke personen” (arrest van 22 november 2001, Cape e.a., C-541/99 en C-542/99, EU:C:2001:625).

- 18 De verwijzende rechter merkt bovendien op dat het Hof herhaaldelijk dit begrip niet volgens de tweedeling natuurlijk persoon / rechtspersoon heeft onderzocht, doch uitgaande van de hoedanigheid van de contracterende partijen in het specifieke geval en meer bepaald uitgaande van de omstandigheid of deze partijen bij het sluiten van een bepaalde overeenkomst al dan niet handelen in het kader van hun beroepsactiviteit (beschikking van 19 november 2014, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772; arresten van 15 januari 2015, Siba, C-537/13, EU:C:2015:14, en 30 maart 2013, Asbeek Brusse en de Man Garabito, C-488/11; EU:C:2013:341).
- 19 Het Hof heeft eenzelfde standpunt ingenomen met betrekking tot de logica die ten grondslag ligt van de bescherming die de consument wordt geboden, namelijk de zwakkere positie waarin de consument zich bevindt ten aanzien van de handelaar zowel wat betreft zijn onderhandelingsmacht als wat betreft de mate waarin hij over informatie kan beschikken. Deze positie van ondergeschiktheid, die de zwakkere consument ertoe brengt zijn akkoord te betuigen met voorwaarden die vooraf door de handelaar zijn opgesteld, zonder dat hij enige invloed op de inhoud ervan kan uitoefenen (arrest van 26 oktober 2006, Mostaza Claro, C-168/05, EU:C:2006:675), vormt het uitgangspunt voor de verplichtingen die artikel 6 van richtlijn 93/13/EEG aan de lidstaten oplegt teneinde het reële evenwicht tussen de partijen te herstellen (arresten van 17 juli 2014, Sánchez Morcillo, C-169/14, EU:C:2014:2099, en 14 juni 2012, Banco Espanol de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349).
- 20 In dezelfde gedachtegang heeft het Hof verklaard dat het begrip „consument” een „*objectief begrip*” is dat losstaat van de concrete kennis waarover de betrokkene kan beschikken of van de informatie waarover die persoon werkelijk beschikt, zodat de nationale rechter, teneinde na te gaan of een contracterende partij als consument kan worden beschouwd, rekening moet houden met alle omstandigheden van het concrete geval, en inzonderheid „*de aard van het goed of de dienst waarop de betrokken overeenkomst betrekking heeft, waaruit kan blijken met welk doel dat goed is gekocht of die dienst is ontvangen*” (arrest van 3 september 2015, Costea, C-110/14, EU:C:2015:538, waarin het Hof heeft verklaard dat niet uit te sluiten valt dat een advocaat als consument wordt aangemerkt ingeval hij handelt voor doeleinden die buiten zijn beroepsactiviteit vallen).
- 21 Gelet op de rechtsregels en de rechtspraak van het Hof die de verwijzende rechter in herinnering heeft gebracht, is het naar zijn oordeel niet mogelijk, ook al spreekt de hierboven vermelde rechtspraak van de Corte Suprema di cassazione zich daarover in positieve zin uit, te verklaren dat een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw de hoedanigheid van „consument” bezit, daar het niet gaat om een „natuurlijk persoon”.
- 22 Niettemin blijft bij de verwijzende rechter gegronde twijfel bestaan als gevolg van het feit dat het onderscheid tussen natuurlijke persoon en rechtspersoon (dat ten grondslag ligt aan de begrippen consument en handelaar in het Unierecht en in het nationale recht dat daaraan uitvoering geeft) te beperkt is, omdat geen rekening

wordt gehouden met het bestaan van bepaalde subjecten (die uitsluitend in enkele nationale rechtsstelsels bestaan) die niet onder die noemer terug te brengen zijn, en eenieder zich in een ondergeschikte positie kan bevinden ten aanzien van de handelaar, zowel wat betreft de onderhandelingsmacht als wat betreft de mate waarin over informatie kan worden beschikt. In een dergelijke situatie kunnen ook zij rechtsbescherming behoeven teneinde het reële evenwicht en een materiële gelijkheid tussen de partijen te herstellen

- 23 De verwijzende rechter acht het dus passend het Hof te vragen of het mogelijk is de hierboven uiteengezette logica terzijde te schuiven en ook een subject zoals een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw – dat hoewel het niet als een natuurlijke of rechtspersoon kan worden beschouwd, zich ten aanzien van de handelaar in een ondergeschikte positie bevindt – te beschouwen als een consument en dat subject de bij deze hoedanigheid horende bescherming te bieden.
- 24 Deze vraag is relevant voor de beslechting van het geding, aangezien het bezwaar dat Condominio di Milano tegen het formele bevel tot betaling van Eurothermo heeft gemaakt, gegrond moet worden verklaard indien het Hof bevestigend op de prejudiciële vraag antwoordt.