

Zadeva C-738/19**Povzetek predloga za sprejetje predhodne odločbe v skladu s členom 98(1)
Poslovnika Sodišča****Datum vložitve:**

7. oktober 2019

Predložitveno sodišče:

Rechtbank Amsterdam (Nizozemska)

Datum predložitvene odločbe:

19. september 2019

Tožeča stranka:

A

Toženi stranki:

B,

C

Predmet postopka v glavni stvari

V postopku v glavni stvari gre za spor med stranko A, ki je sklad, ki v Amsterdamu oddaja socialna stanovanja v najem, in strankama B in C. Stranka A navaja, da je stranka B kršila z njo sklenjeno najemno pogodbo, s tem ko zadevnega stanovanja ni sama uporabljala za svoje stalno prebivališče, temveč ga je (za višjo najemnino) oddala v podnajem svoji hčerki, stranki C. Stranka A zato od strank B in C zahteva, naj izpraznita stanovanje, od stranke B pa zahteva plačilo še neporavnane najemnine, izročitev dobička, doseženega z oddajanjem v podnajem, in plačilo pogodbene kazni zaradi kršitve najemne pogodbe.

Predmet in pravna podlaga predloga za sprejetje predhodne odločbe

Ta predlog, vložen na podlagi člena 267 PDEU, zadeva nepoštene pogoje v potrošniških pogodbah. Predvsem gre za to, ali je treba pri presoji vprašanja, ali je dogovor o pogodbeni kazni (v nadaljevanju: pogoj glede pogodbениh kazni) nepošten, upoštevati druge/vse druge dogovorjene pogoje glede pogodbениh kazni,

ne glede na to, ali so ti v konkretnem primeru dejansko upoštevni in/ali se uveljavljajo.

Vprašanje za predhodno odločanje

Kako je treba razlagati Direktivo 93/13 in zlasti v njej vsebovano načelo kumulativnega učinka pri presoji vprašanja, ali je nadomestilo, ki ga mora plačati potrošnik, ki ni izpolnil svojih obveznosti, nesorazmerno visoko v smislu točke 1(e) Priloge k tej direktivi, če gre za pogoje glede pogodbenih kazni, ki se nanašajo na različne kršitve pogodbe, za katere glede na njihovo bistvo ni nujno, da so storjene skupaj in ki v obravnavanem primeru tudi dejansko niso bile storjene skupaj? Ali je pri tem pomembno, da se v zvezi s kršitvami pogodbe, na podlagi katerih se zahteva pogodbeni kazen, terja tudi nadomestilo v obliki izročitve nezakonito doseženih dobičkov?

Navedene določbe prava Unije

Člen 3(1) in (3) Direktive Sveta 93/13/EGS z dne 5. aprila 1993 o nedovoljenih pogojih v potrošniških pogodbah in točka 1(e) Priloge k tej direktivi

Navedene nacionalne določbe

Člen 6:104 Burgerlijk Wetboek (civilni zakonik, Nizozemska; v nadaljevanju: BW)

Kratka predstavitev dejanskega stanja in postopka

- 1 V postopku v glavni stvari je bilo ugotovljeno, da je stranka A stranki B oddala v najem eno od zelo redkih socialnih stanovanj v Amsterdamu, ta pa ga ni – nasprotju s tem, kar je bilo dogovorjeno v najemni pogodbi – uporabljala za svoje stalno prebivališče, temveč ga je oddala v podnajem svoji hčerki, stranki C. Stranka A je zato pri Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam (sodnik na sodišču v Amsterdamu, Nizozemska, pristojen za izdajo začasnih odredb; v nadaljevanju: predložitveno sodišče) predlagala, naj se strankama B in C naloži izpraznitev stanovanja, stranki B pa še plačilo še neporavnane najemnine. Predložitveno sodišče ocenjuje za verjetno, da bo sodišče tema predlogoma v postopku v glavni stvari ugodilo in da je treba glede na to, da je socialnih stanovanj malo in da je podan javni interes, pritrditi nujnosti v zvezi s tema predlogoma stranke A. Zato je bilo predlogoma v postopku za izdajo začasne odredbe ugodeno.
- 2 Splošni pogoji poslovanja v zvezi s socialnimi stanovanji v različici z dne 1. novembra 2016 (v nadaljevanju: splošni pogoji poslovanja), ki se uporabljajo za najemno pogodbo, sklenjeno med strankama A in B, poleg tega vsebujejo številne pogoje glede pogodbenih kazni za različna ravnanja. Stranka A se sklicuje na

enega teh pogojev in od stranke B zahteva plačilo pogodbene kazni v višini 5.000 EUR, ker je svoje stanovanje v nasprotju s pogodbo oddala v podnajem. Stranka A poleg tega na podlagi člena 6:104 BW zahteva izročitev dobička, doseženega z oddajanjem v podnajem.

- 3 Predložitveno sodišče želi izvedeti, kako mora presojeti vprašanje, ali je pogoj glede pogodbenih kazni, na katerega se sklicuje stranka A, nepošten in ali je treba pri tem upoštevati, da stranka A uveljavlja tudi terjatev v skladu s členom 6:104 BW in da splošni pogoji poslovanja vsebujejo še druge pogoje glede pogodbenih kazni, na katere se stranka A v obravnavanem primeru ne sklicuje. Zato je prekinilo postopek v zvezi s to tožbo in Sodišču v predhodno odločanje predložilo zgoraj navedeno vprašanje.

Kratka predstavitev obrazložitve predloga

- 4 Pogodbeni pogoj, o katerem se stranki nista dogovorili posamično, v skladu s členom 3(1) Direktive 93/13 velja za nedovoljenega [nepoštenega], če v nasprotju z zahtevo dobre vere v škodo potrošnika povzroči znatno neravnotežje v pogodbenih pravicah in obveznostih strank. Pogodbena kazen spada med pogoje, ki so bili v skladu s členom 3(3) te direktive vključeni v okvirni seznam pogojev v Prilogi k tej direktivi. Za pogoj, naveden v tem seznamu, ni nujno, da se ga šteje za nepoštenega.
- 5 Predložitveno sodišče meni, da pogoj, ne glede na višino pogodbene kazni, kot tak ni nepošten zaradi družbenega interesa, kateremu je namenjen njegov odvračilni učinek.
- 6 Sodišče pa je v točki 101 sodbe z dne 21. aprila 2016, Radlinger in Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283 (v nadaljevanju: sodba Radlinger), razsodilo, da „je treba določbe Direktive 93/13 razlagati tako, da je treba za presojo nesorazmerne višine nadomestila, ki ga mora plačati potrošnik, ki ne izpolni svojih obveznosti, v smislu točke 1(e) Priloge k tej direktivi oceniti kumulativni učinek vseh upoštevanih pogojev iz zadevne pogodbe, neodvisno od vprašanja, ali je upnik dejansko zahteval polno izpolnitev vseh teh pogojev“.
- 7 Vprašanje je, kako je treba to sodbo razlagati glede na besedno zvezo „vseh upoštevanih pogojev“. Drugače, kakor v sodbi Radlinger, v obravnavani zadevi namreč ne gre za to, da je na kršitev pogodbe s pogodbo vezana več kot le sankcija, temveč za to, da se pogoji glede pogodbenih kazni navezujejo na celo vrsto različnih kršitev pogodbe, na primer na uporabo skupnih površin ali vrta za skladiščenje, oddajanje najetih stanovanjskih prostorov kot počitniških kapacitet, uporabo stanovanja za pridelavo drog, neuporabo stanovanja za stalno prebivališče in oddajanje stanovanja v podnajem. V obravnavanem primeru je prišlo le do zadnjih dveh – med seboj tesno povezanih – kršitev pogodbe in stranka A je le zaradi oddajanja v podnajem zahtevala plačilo pogodbene kazni (in poleg tega terjala zakonsko določeno izročitev dobička).

- 8 Zato se postavlja vprašanje, ali je treba sankcije za druga, po naravi ali vsebini med seboj nepovezana ravnanja ali opustitve upoštevati pri presoji primernosti pogodbene kazni, ki se nanaša na ravnanje v nasprotju s pogodbo, do katerega je dejansko prišlo. V sodbi Radlinger o tem vprašanju, ki je v praksi pomembno, ni odločeno.
- 9 Predložitveno sodišče meni, da za pritrnitev temu vprašanju govori naslednje: v sodbi Radlinger je, ne da bi bile omenjene možne izjeme, navedeno, da je treba presojati kumulativni učinek *vseh* pogodbenih pogojev, pri čemer je treba upoštevati vse okoliščine v zvezi s sklenitvijo pogodbe *ter vse druge pogoje pogodbe ali pogodbe, povezane s to pogodbo*. Poleg tega gre pri tem za sistem varstva potrošnika, tako da je načelno smiselna široka razlaga te ureditve.
- 10 Za nikalni odgovor na to vprašanje, prvič, govori, da je šlo v sodbi Radlinger za primer, v katerem je bila za eno in isto kršitev s pogodbo določena več kot le sankcija. Kar mora veljati v takem primeru ne velja brez nadaljnjega tudi za primer, v katerem gre za pogoje glede pogodbenih kazni, ki se nanašajo na različne kršitve pogodbe, za katere glede na njihovo bistvo ni nujno, da so storjene skupaj in ki v obravnavanem primeru tudi dejansko niso bile storjene skupaj.
- 11 Drugič, namen pravila, opredeljenega v sodbi Radlinger, je očitno ta, da potrošnik pri svoji odločitvi, ali bo spoštoval pogodbeno prepoved, lahko in mora upoštevati vse okoliščine posameznega primera, torej tudi vse sankcije, določene v pogodbi za ustrezno ravnanje ali opustitev. Glede na to načelno ni bistveno, ali njegova nasprotna pogodbeni stranka pozneje v postopku dejansko uveljavlja vse te sankcije. Potrošnik pa pri tej odločitvi ne bo upošteval, da so določene tudi sankcije za povsem druga ravnanja ali opustitve, ki jih ne vključi v svoje razmišljanje. Tako za najemnika, ki razmišlja o oddajanju stanovanja v podnajem v nasprotju s pogodbo, ni nobenega razloga za to, da bi upošteval, da je pri tem – tako kakor v obravnavanem primeru – določena pogodbeni kazen tudi za nepravilno vračilo stvari, ki je predmet najema, in za ravnanja v zvezi z narkotiki. Zato ga ti drugi pogoji glede pogodbenih kazni tudi ne bodo odvrnili od oddajanja v podnajem. Smiselno je zato izhajati iz tega, da pravilo, opredeljeno v sodbi Radlinger, glede na namen, ki ga to pravilo ima, ni upoštevno za primere, kakršen je obravnavani.
- 12 Tretjič, pritrnitev vprašanju bi vodila do neželenih pravnih posledic. V tem primeru se namreč zgolj na podlagi okoliščine, da zadevna pogodba vsebuje nepošteno sankcijo za storitev ali opustitev, do katere ni prišlo, ne bi moglo zahtevati upoštevanje pogojev, ki kot taki niso nepošteni. V konkretnem primeru prepovedane oddaje v podnajem s tem ne bi bil prizadet le legitimni interes najemodajalca glede tega, da stvari, ki je predmet najema, tretje osebe ne uporabljajo nepošteno, temveč bi to vplivalo tudi na splošni interes v zvezi s skrbnostjo strank najemnega razmerja. Z nepošteno uporabo stvari, ki je predmet najema, se namreč pogosto obremenjuje tudi sosedo.

- 13 Četrti razlog za zanikanje vprašanja je na koncu elementarno pomembno načelo sorazmernosti. Neprimerno bi bilo upoštevati pogodbene kazni, ki zadevajo ravnanje, do katerega dejansko ni prišlo.
- 14 Na podlagi zgornjih navedb se predložitveno sodišče nagiba k temu, da je treba Direktivo 93/13 in sodbo Radlinger razlagati tako: pri presoji vprašanja, ali je nadomestilo, ki ga mora plačati potrošnik, ki ni izpolnil svojih obveznosti, nesorazmerno visoko v smislu točke 1(e) Priloge k Direktivi 93/13, je treba oceniti kumulativni učinek vseh pogojev, ki imajo naravo kazni in ki se v pogodbi navezujejo na ustrezno kršitev, tudi če ti pogoji kot taki niso nepošteni. Pri tem pogoji, ki imajo naravo kazni in ki se v skladu s pogodbo nanašajo na druge kršitve, nimajo posebnega pomena, če v konkretnem primeru do teh drugih kršitev pogodbe ni prišlo.
- 15 Ker pa v zvezi s to razlago lahko obstajajo razumni dvomi in je jasnost tega vprašanja pomembna za vrsto zadev, o katerih postopek še teče, je predložitveno sodišče Sodišču v predhodno odločanje predložilo zgoraj navedeno vprašanje.

DELOVNI DOKUMENT