

Дело C-347/23 [Zabitoń]¹

Преюдициално запитване

Дата на получаване:

2 юни 2023 г.

Запитваща юрисдикция:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Полша)

Дата на акта за преюдициално запитване:

8 май 2023 г.

Ищци:

LB

JL

Ответник:

Getin Noble Bank S.A.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

[...]

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny (Окръжен съд Варшава, Полша, XXVIII гражданско отделение) [...]

[...]

след като разгледа в съдебно заседание [...]

делото, образувано по иск на **LB, JL**

срещу **Getin Noble Bank S.A., със седалище във Варшава**

за присъждане на парична сума,

¹ Името на настоящото дело е измислено. То не съвпада с истинското име на никоя от страните в производството.

определи:

1. На основание член 267 от Договора за функциониране на Европейския съюз отправя до Съда на Европейския съюз следния преюдициален въпрос:

Трябва ли член 2, букви б) и в) от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори да се тълкува в смисъл, че физическо лице, което сключва договор за ипотечен кредит с цел придобиване на апартамент, предназначен за възмездно отдаване под наем (buy-to-let), трябва да се счита за „потребител“ по смисъла на посочената директива?

2. На основание член 177, параграф 1, точка 31 от Гражданския процесуален кодекс спира производството, докато Съдът на Европейския съюз не отговори на преюдициалния въпрос.

[...]

МОТИВИ [...]

[...]

1 [Данни на запитващата юрисдикция]

2 [...]

3 [Данни за страните в главното производство и техните представители].

4 [...]

5 [...]

6 **Предмет на спора в главното производство и релевантните факти.**

7 С иск, предявен на 27 декември 2019 г. [...] ишците искат ответникът да бъде осъден да заплати сумата 764 938,17 полски злоти (PLN). Ишците посочват, че са сключили с банката ответник договор за ипотечен кредит, индексирани в швейцарски франкове (CHF), който съдържа неравноправни клаузи, което прави договора недействителен. Поради това ишците искат от банката-ответник да върне равностойността на всички месечни вноски по кредита, платени в изпълнение на този договор.

8 В отговор на исковата молба ответникът моли искът да бъде отхвърлен, като посочва, че сключеният между страните договор за кредит не е недействителен и не съдържа забранени договорни клаузи.

9 [...] [3]апитващата юрисдикция установява, че ишците, които [...] пребивават в Лондон, са решили през 2008 г. да купят апартамент в Полша. Ишците не са имали намерение да живеят в апартамента. За осъществяването на този

план се възползвали от услугите на JP - полски управител на недвижимо имущество [...] [, който] става пълномощник на ищците и ги представлява при сключването на договора за кредит, придобиването на апартамента, отдаването му под наем и обслужването на наемателите.

- 10 На 3 април 2008 г. ищците подават до Noble Bank S.A. Варшава (банката, чийто правопреемник е ответникът) молба за кредитиране [...] в швейцарски франкове за период от 360 месеца с цел закупуване на [...] апартамент във Варшава [...]. В молбата е посочено, че ищците закупуват апартамента с цел възмездно отдаване под наем (buy-to-let). Освен това те посочват, че са сключили брак в режим на имуществена общност, че пребивават в Лондон, че ищецът има средно образование и е полицаи, че ищцата е завършила висше образование и е директор на училище.
- 11 Заедно с молбата за кредит ищците подписват декларация, в която потвърждават, че са се запознали с понятието за валутен риск (което означава, че вноските за погасяване на кредита могат се променят както надолу, така и нагоре в зависимост от колебанията на валутата, в която е взет кредитът), както и с моделните симулации на погасяването на кредита и историческата графика на обменния курс CHF/PLN за периода от 9 ноември 2004 г. до 2 юли 2006 г.
- 12 На 20 юни 2008 г. ищците [...] сключват договор за ипотечен кредит [...], индексирани към швейцарския франк. [...] Банката отпуска на кредитополучателя кредит в размер на 710 407,07 PLN, индексирани по обменния курс на CHF съгласно условията, предвидени в договора за кредит и в правилата за кредитиране (член 2, параграф 1). Кредитът е предназначен за закупуване на недвижим имот на първичния пазар [...] (член 2, параграф 2). Срокът на кредита е определен на 360 месеца (член 2, параграф 3). Кредитът е отпуснат в полски злоти, конвертирани към датата на изплащането в посочената в договора за кредит чуждестранна валута в съответствие с курс „купува“ на банката, приложим към датата на неговото отпускане (член 3, параграф 8). Всички произтичащи от договора задължения се погасяват в полски злоти по кредитната банкова сметка (член 4, параграф 2). Методът и срокът за определяне на обменния курс (въз основа на който се изчисляват месечните погасителни вноски и текущото салдо на задължението), както и условията за актуализиране на графика за погасяването са определени в правилата за кредитиране (член 4, параграф 4). Лихвеният процент по кредита е променлив и към датата на сключване на договора е фиксиран на 6,66 % годишно, в които влизат сумата на референтния лихвен процент 3M LIBOR, който е в сила за CHF, и фиксираният марж на банката в размер на 3,95 % (член 5, параграф 1). Правилата за кредитиране са неразделна част от договора за ипотечен кредит с банка Noble Bank S.A. Варшава [...] (член 13).
- 13 Правилата за ипотечно кредитиране на банка Noble Bank S.A. Варшава предвиждат, че отпускането на деноминиран в чуждестранна валута кредит

(или на транш от него) се извършва в полски злоти, като отпуснатата сума същевременно се преобразува в посочената в договора за кредит, чуждестранна валута по обменния курс към датата на плащането по договора за кредитиране, определен от банката в действаща таблица на валутните курсове (член 11, параграф 7), като в случай на деноминиран в чуждестранна валута кредит, графикът за погасяване на кредита се изразява във валутата на кредита, а размерът на месечната вноска се изчислява въз основа на обменния курс „продава“ на банката на базата на действащата в деня на погасяването банкова таблица на курсовете (член 12, параграф 7) [...].

- 14 Не са договаряни нито съдържанието на договора за кредит, нито това на правилата. След сключването на договора за кредит банката е отпуснала кредита [...]. Въпросният имот е бил нает възмездно и приходите от наема са били предназначени главно за погасяване на месечните вноски по кредита. Ишците през цялото време са живеели в Лондон, където [...] не са упражнявали никаква стопанска дейност. Те не са живели в жилището във Варшава [...], а с обслужването на жилището, с наемателите и с кредита от тяхно име се е занимавал JP. На 21 декември 2009 г. страните са сключили анекс към договора за кредит, позволяващ на ишците да изплащат вноските по кредита директно в CHF, но независимо от това всички дължими суми по договора са уреждани в PLN (общо 764 938,17 PLN в периода от 7 юли 2008 г. до 10 май 2019 г.). На 18 октомври 2019 г. ишците са погасили всички дължими суми по договора за кредит, след което са продали жилището на улица „Б“ във Варшава.
- 15 **Приложима правна уредба.**
- 16 **Полската правна уредба.**
- 17 **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, (Закон от 23 април 1964 г. – Граждански кодекс) (Dz.U., бр. 16, позиция 93, изменен), наричан по-нататък: „ГК“.**
- 18 Потребител е физическо лице, което сключва с търговец правна сделка, която не е пряко свързана със стопанската или професионалната му дейност (член 22¹).
- 19 Търговец е физическо лице, юридическо лице и организационна единица по член 331, параграф 1, които извършват стопанска или професионална дейност от свое име (член 43¹).
- 20 Клаузите на сключен с потребител договор, които не са договорени индивидуално, не обвързват потребителя, ако определят правата и задълженията му в противоречие с добрите нрави, като грубо нарушават неговите интереси (забранени договорни клаузи). Това не засяга клаузите, в които се определят основните престации на страните, включително цената

или възнаграждението, ако са формулирани еднозначно (член 385¹, параграф 1),

- 21 Ако договорната клауза не обвързва потребителя в съответствие с параграф 1, страните остават обвързани от договора в останалата му част (член 385¹, параграф 2).
- 22 Съвместимостта на договорните клаузи с добрите нрави се преценява според положението към момента на сключване на договора, като се вземат предвид неговото съдържание, обстоятелствата около сключването му и другите договори, свързани със съдържащия преценяваните клаузи договор (член 385²).
- 23 **Правото на Европейския съюз**
- 24 **Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителски договори (ОВ L 95, 1993 г., стр. 29; Специално издание на български език, 2007 г., глава 15, том 2, стр. 273), наричана по-нататък: „Директива 93/13“.**
- 25 По смисъла на настоящата директива: а) „неравноправни клаузи“ означава договорните клаузи, определени в член 3; б) „потребител“ означава всяко физическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са извън рамките на неговата търговска или професионална дейност; в) „продавач или доставчик“ означава всяко физическо или юридическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са свързани със занятието, стопанската дейност или професията му, независимо дали в публичнопосредствено или частнопосредствено контекст (член 2).
- 26 **Мотиви на преюдициалното запитване**
- 27 Необходимостта от поставяне на преюдициалния въпрос възниква във връзка с нуждата от тълкуване на правото на Съюза, за да се квалифицира правилно (като потребител или продавач или доставчик) кредитополучател, който купува имот, за да го дава под наем. Този въпрос е от решаващо значение за решаването на настоящото дело, тъй като от него зависи дали ще се прилагат разпоредбите на Директива 93/13. А именно, признаването на ищците за потребители позволява да се заключи, че разпоредбите на договора за ипотечен кредит, предвиждащи индексирание с обменния курс на CHF (член 2, параграф 1 от договора) и определящи обменните курсове на CHF/PLN въз основа на едностранно решение на банката (член 3, параграф 8 от договора, член 11, параграф 7 и член 12, параграф 7 от правилата), са неравноправни. Тези клаузи не са били индивидуално договорени, но именно те определят основния предмет на договора, не са изразени на ясен и разбираем език и противоречат на изискването за добросъвестност, вследствие на което се създава значителна неравнопоставеност между

произтичащите от договора права и задължения на страните в ущърб на ишците. Тази оценка произтича от факта, че при сключването на договора за кредит ишците са били обременени с неограничен валутен риск, без същевременно да бъдат информирани за потенциалните последици от неблагоприятна промяна на обменния курс CHF/PLN. А именно, на ишците е била представена историческа графика на обменния курс CHF/PLN и симулация на промените в размера на вноските в случай на увеличение на този обменен курс, но и в двата случая представените колебания на обменния курс са били незначителни. Освен това както CHF, така и PLN са чуждестранна валута за ишците, тъй като те получават приходите си в GBP, а нито една от представените от банката симулации и графики не е съдържала каквато и да било препратка към тази валута. Освен това клаузите на договора за кредит и правилата позволяват на банката да определя обменния CHF/PLN, благодарение на което е можела да влияе пряко върху размера на престациите от ишците. Признаването на горепосочените разпоредби на договора за кредит за неравноправни и следователно необвързващи за ишците означава, че договорът за кредит не може да бъде валиден и следователно е нищожен и във връзка с това всички платени от ишците вноски по кредита представляват недължима престация, която трябва да бъде върната на ишците в съответствие със заведения по съдебен ред иск. По този начин признаването на ишците за потребители е основание за уважаване на иска, докато ако се приеме, че при сключването на договора те не са потребители би означавало, че разпоредбите на Директива 93/13, а следователно и полското законодателство относно неравноправните клаузи, няма да са приложими към настоящия случай, поради което искът следва да бъде отхвърлен.

- 28 Директива 93/13 дефинира договорите, към които се прилага, според качеството на страните по тях — в зависимост от обстоятелството дали те действат, или не действат в рамките на осъществяваната от тях търговска или професионална дейност². Що се отнася до понятието „потребител“ по смисъла на член 2, буква б) от Директива 93/13, това понятие е обективно и не зависи от познанията, които съответното лице може да има, или от информацията, с която то действително разполага³. Това понятие трябва да

² Вж.:

- решение от 27 октомври 2022 г., C.B. (Сграда — етажна собственост) (C-485/21, EU:C:2022:839, т. 24).

- решение от 21 март 2019 г., Pouvin и Dijoux (C-590/17, EU:C:2019:232, т. 23).

- решение от 17 май 2018 г., Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen (C-147/16, EU:C:2018:320, т. 53).

³ Вж.:

- решение от 21 март 2019 г., Pouvin и Dijoux (C-590/17, EU:C:2019:232, т. 24).

- решение от 3 септември 2015 г., Costea (C-110/14, EU:C:2015:538, т. 21).

се определя по функционален критерий, който се състои в това да се прецени дали разглежданото договорно отношение се вписва в рамките на дейности, външни за упражняването на дадена професия⁴. От обхвата на понятието „потребител“ не бива да се изключва хипотезата, при която физическото лице използва представляващия личното му жилище апартамент включително и за професионални цели, както в случай на дистанционна работа по трудово правоотношение или в случай на упражняване на свободна професия⁵. Понятието „продавач или доставчик“ по смисъла на член 2, буква в) от Директива 93/13 е функционално понятие, предполагащо преценка дали договорно отношение попада сред дейностите, които лицето извършва по занятие⁶. Както понятието „потребител“ по смисъла на член 2, буква б) от Директива 93/13, така и понятието „продавач или доставчик“ по смисъла на член 2, буква в) от тази директива има обективен характер и не зависят от това коя дейност продавачът или доставчикът решава да счита за своя основна дейност и коя — за второстепенна или спомагателна⁷.

- 29 От фактическите констатации по настоящото дело несъмнено следва, че ишците са взели кредит от банка, за да получат средства за закупуването на жилище, предназначено за отдаване под наем. Ишците през цялото време са живели в Лондон, [...] не живеят и нямат намерение да живеят във въпросното жилище, тъй като нямат никаква връзка с Варшава. Всички формалности, свързани с кредита, както и с покупката, наемането и последващата продажба на жилището, са били оформени от името на ишците от наетия от тях управител на недвижими имоти. Даването под наем на жилището е било целта на ишците от самото начало, за което свидетелства по-специално съдържанието на молбата за отпускане на

⁴ вж.:

- решение от 27 октомври 2022 г., С.В. (Сграда — етажна собственост) (C-485/21, EU:C:2022:839, т. 25).

- определение от 14 септември 2016 г., Dumitraş, (C-534/15, EU:C:2016:700, т. 32).

- определение от 19 ноември 2015 г., (C-74/15, EU:C:2015:772, т. 27).

⁵ вж.:

- решение от 27 октомври 2022 г., С.В. (Сграда — етажна собственост) (C-485/21, EU:C:2022:839, т. 32).

⁶ вж.:

- решение от 21 март 2019 г., Pouvin и Dijoux (C-590/17, EU:C:2019:232, т. 36).

- решение от 17 май 2018 г., Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, (C-147/16, EU:C:2018:320, т. 55).

⁷ вж.:

- решение от 21 март 2019 г., Pouvin и Dijoux, (C-590/17, EU:C:2019:232, т. 41).

кредит, в която ищците посочват, че възнамеряват да използват средствата от кредита за закупуване от строителен предприемач на жилище за даване под наем (buy-to-let). Така че целта на ищците не е била да задоволят собствените си жилищни нужди, а да подобрят своето благосъстояние. Следователно придобиването на средства за закупуване на жилище за даване под наем представлява вид инвестиция. Същевременно обаче ищците не са упражнявали по професия стопанска дейност, а са били назначени по трудови договори и доходите от наем за тях са допълнителен източник на доход. Ищците не са наемали жилища, различни от намиращия се във Варшава апартамент [...].

- 30 Запитващата юрисдикция си задава въпроса дали в описаната ситуация има основания да се приеме, че кредитополучателите могат да се считат за „продавач или доставчик“ по смисъла на член 2, буква в) от Директива 93/13. Важно е да се прецени дали насочването към получаване на доходи от „частно“ даване под наем на недвижим имот означава действие, което е свързано с търговия, бизнес или професия. Очевидно е, че физическо лице, което е изтеглило кредит за придобиването на няколко или няколко десетки жилища, предназначени за даване под наем, действа с търговска цел, тъй като сделка от такъв мащаб изисква организация, която е типична за стопанската дейност. Независимо от това, за придобиването на дори на едно предназначено за даване под наем помещение също е необходимо да се организира съответната дейност (в случая ищците са наели професионален управител на недвижими имоти, за да изпълни всички формалности, свързани с договора за кредит, както и с придобиването, даването под наем на жилището и с обслужване на наемателите). Освен това даването под наем на недвижими имоти срещу заплащане както в голям, така и в малък мащаб, е ориентирано към печалба, което е основната цел на стопанската дейност.
- 31 От друга страна, съществуват сериозни аргументи в смисъл, че получаването на кредит с цел закупуване само на едно предназначено за даване под наем жилище представлява действие за цели, несвързани със занятие, стопанска дейност или професия, и следователно такъв кредитополучател трябва да се счита за потребител по смисъла на член 2, буква б) от Директива 93/13. По-специално: закупуването на жилище с цел даване под наем изисква специфична организация, но поради малкия мащаб на такава дейност може да се приеме, че тя не е характерна за стопанската дейност, тъй като дори малките предприятия работят в по-големи мащаби. Освен това, макар да е вярно, че даването под наем на недвижим имот по самото си естество предполага получаване на доходи, това не променя факта, че този доход не е значителен и остава значително по-нисък от дохода на по-голямата част от действащите на пазара предприятия.
- 32 С оглед на фактите по делото изглежда също така релевантно, че към момента на сключване на договора за кредит и двамата ищци са наети по трудови договори, не се занимават професионално с управление на недвижими имоти и нямат никакво образование в тази област. Следователно

за тях даването под наем на недвижими имоти не представлява основна професионална цел, нито е предназначено да бъде основен източник на доходи. За тях доходите от наеми е трябвало да представляват форма на инвестиция, а именно форма на увеличаване на спестяванията, което е алтернатива на закупуването на акции, облигации или дялове в инвестиционни фондове, откриване на депозити или на спестовна сметка в банка. Безспорно е, че последните посочени начини на инвестиране на спестявания не са свързани със стопанска дейност, което хипотетично позволява подобна преценка и за даването под наем на недвижими имоти в малък мащаб. И накрая, квалифицирането на кредитополучателите като потребители в ситуация като разглежданата в главното производство, изглежда, отговаря по-добре на преследваната с Директива 93/13 цел за защита на потребителите срещу неравноправни договорни клаузи, по-специално с оглед на факта, че инвестицията в недвижими имоти, използвани за даване под наем, представлява разпространен начин за генериране на спестявания от потребителите, който освен това носи допълнителна социална полза, тъй като позволява да се задоволят нуждите от жилище на лица, които не разполагат със собствен недвижим имот и не са в състояние сами да го закупят.

33 Преюдициален въпрос.

34 [повторение на преюдициалния въпрос] [...].

35 С оглед на изложените по-горе обстоятелства запитващата юрисдикция предлага на поставения въпрос да се отговори утвърдително.

36 Спиране на производството от запитващата юрисдикция

37 [...]