

**Causa C-347/23 [Zabitoń] <sup>i</sup>**

**Domanda di pronuncia pregiudiziale**

**Data di deposito:**

2 giugno 2023

**Giudice del rinvio:**

Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia)

**Data della decisione di rinvio:**

8 maggio 2023

**Ricorrenti:**

LB

JL

**Convenuta:**

Getin Noble Bank S.A.

---

**ORDINANZA**

(omissis)

Il Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny (Tribunale regionale di Varsavia XXVII Sezione civile, Polonia) (omissis)

(omissis)

dopo aver esaminato (omissis) all'udienza

la causa promossa con domanda di **LB, JL**

contro la **Getin Noble Bank S.A. con sede a Varsavia**

relativa al pagamento di somme

<sup>i</sup> Alla presente causa è stata attribuita una denominazione fittizia che non corrisponde al nominativo effettivo di nessuna delle parti in causa.

decide:

1. di sottoporre alla Corte di giustizia dell'Unione europea, ai sensi dell'articolo 267 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, la seguente questione:

**se l'articolo 2, lettere b) e c), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, debba essere interpretato nel senso che una persona fisica che conclude un contratto di mutuo ipotecario al fine di ottenere fondi per l'acquisto di un unico locale da concedere in locazione dietro corrispettivo (buy-to-let) debba essere considerata un «consumatore» ai sensi della citata direttiva,**

2. di sospendere il procedimento ai sensi dell'articolo 177, paragrafo 3<sup>o</sup>, del k.p.c. (kodeks postępowania cywilnego; codice di procedura civile) fino a quando la Corte di giustizia dell'Unione europea non si sarà pronunciata sulla suesposta questione pregiudiziale.

(omissis)

#### **MOTIVAZIONE DELL'ORDINANZA (omissis)**

(omissis)

**1 [Dati relativi al giudice del rinvio]**

2 (omissis)

**3 [Dati relativi alle parti nel procedimento principale e ai loro rappresentanti]**

4 (omissis)

5 (omissis)

**6 Oggetto della controversia di cui al procedimento principale e fatti rilevanti**

7 Con atto di citazione proposto il 27.12.2019 (omissis), gli attori hanno chiesto la condanna della convenuta al pagamento dell'importo di 764 938,17 zloty polacchi (PLN). Gli attori hanno affermato di aver stipulato con la banca convenuta un contratto di mutuo ipotecario indicizzato al franco svizzero (CHF), il quale conteneva clausole abusive che ne determinavano la nullità. Alla luce di ciò, gli attori hanno chiesto alla banca convenuta il rimborso dell'equivalente di tutte le rate del mutuo pagate in esecuzione del suddetto contratto.

8 Con la comparsa di risposta la convenuta ha chiesto il rigetto della domanda, indicando che il contratto di mutuo stipulato dalle parti non era nullo e non conteneva clausole abusive.

- 9 (omissis) [I]l giudice del rinvio ha stabilito che gli attori, (omissis) domiciliati a Londra, hanno deciso, nel 2008, di acquistare un locale ad uso abitativo in Polonia. Gli attori non intendevano abitare in tale locale. Per realizzare il suddetto progetto, gli stessi si sono avvalsi dei servizi di JP, un amministratore polacco di proprietà immobiliari [, il quale] è diventato loro rappresentante ed ha rappresentato gli attori nella conclusione dei contratti di mutuo, nell'acquisto del locale, nella locazione dello stesso e nell'assistenza ai locatari.
- 10 Il 3.04.2008 gli attori hanno presentato alla Noble Bank S.A. di Varsavia (banca alla quale è succeduta la convenuta) una domanda di mutuo (omissis) in CHF, della durata di 360 mesi, al fine di acquistare (omissis) un locale a Varsavia (omissis). Nella domanda è stato indicato che gli attori acquistavano tale locale per concederlo in locazione dietro corrispettivo («buy-to-let»). Inoltre, gli attori hanno dichiarato che erano coniugati in regime di comunione dei beni, che erano domiciliati a Londra, che l'attore aveva un'istruzione secondaria ed era un agente di polizia, mentre l'attrice era in possesso di un diploma d'istruzione superiore ed era la direttrice di un istituto scolastico.
- 11 Unitamente alla domanda di mutuo, gli attori hanno firmato una dichiarazione in cui hanno confermato di aver preso conoscenza della nozione di rischio di cambio (il quale significava che le rate di rimborso del mutuo potevano variare sia verso l'alto, sia verso il basso, a seconda delle variazioni del tasso di cambio della valuta in cui il mutuo era stato contratto), nonché delle simulazioni effettuate utilizzando i modelli di rate del mutuo (omissis) e del grafico storico del tasso di cambio CHF/PLN relativo al periodo dal 9.11.2004 fino al 2.07.2006.
- 12 Il 20.06.2008 gli attori (omissis) hanno stipulato un contratto di mutuo ipotecario (omissis) indicizzato in CHF. (omissis) [L]a banca ha concesso ai mutuatari un mutuo dell'importo di PLN 710 407,07 indicizzato al tasso di cambio del CHF, secondo le condizioni stabilite nel contratto di mutuo e nel regolamento (articolo 2, paragrafo 1). Il mutuo era destinato all'acquisto di un bene immobile sul mercato primario (omissis) (articolo 2, paragrafo 2). La durata del mutuo era di 360 mesi (articolo 2, paragrafo 3). Il mutuo veniva erogato in PLN con contestuale conversione, il giorno dell'erogazione, nella valuta indicata nel contratto di mutuo, secondo il tasso di cambio di acquisto della valuta estera in vigore presso la banca alla data di erogazione (articolo 3, paragrafo 8). Il rimborso di tutti gli importi dovuti derivanti dal contratto doveva essere effettuato in PLN sul conto di mutuo (articolo 4, paragrafo 2). Le modalità e la data per la determinazione del tasso di cambio (in base al quale venivano calcolate le rate di rimborso e il debito residuo del mutuo) nonché le condizioni per l'aggiornamento del piano di ammortamento erano stabilite nel regolamento (articolo 4, paragrafo 4). Il tasso di interesse applicato al mutuo era variabile e, alla data di stipula del contratto, ammontava al 6,66% annuo, ed era costituito dalla somma del tasso di riferimento LIBOR 3M applicabile al CHF e del margine fisso della banca, pari al 3,95% (articolo 5, paragrafo 1). Il regolamento di mutui ipotecari della Noble Bank S.A. di Varsavia costituiva parte integrante del contratto di mutuo (omissis) (articolo 13).

- 13 Il regolamento di mutuo ipotecario della Noble Bank S.A. di Varsavia (omissis) prevedeva che l'erogazione del mutuo (o di una sua tranche) indicizzato in una valuta estera doveva avvenire in PLN, con la contestuale conversione, il giorno dell'erogazione, dell'importo erogato nella valuta indicata nel contratto di mutuo, in base al tasso di cambio applicabile all'acquisto di una determinata valuta stabilito dalla banca nella tabella dei tassi di cambio in vigore (articolo 11, paragrafo 7). Nel caso di un mutuo indicizzato in una valuta estera, il piano di ammortamento del mutuo era espresso nella valuta del mutuo e l'importo della rata di rimborso era calcolato in base al tasso di cambio applicabile alla vendita delle valute estere, secondo la tabella dei tassi di cambio in vigore presso la banca alla data del rimborso (articolo 12, paragrafo 7) (omissis).
- 14 Né il contenuto del contratto di mutuo, né quello del regolamento, era stato oggetto di negoziato. Dopo la conclusione del contratto di mutuo, la banca ha erogato il mutuo (omissis). Il locale in questione è stato dato in locazione dietro corrispettivo ed i proventi della locazione sono stati utilizzati principalmente per rimborsare le rate del mutuo. Gli attori per tutto il tempo erano domiciliati a Londra, dove (omissis) non svolgevano alcuna attività economica. Gli attori non abitavano nel locale a Varsavia (omissis) e dell'amministrazione del locale, dell'assistenza ai locatari e della gestione del mutuo si occupava, per loro conto, JP. Il 21.12.2009 le parti hanno stipulato un allegato al contratto di mutuo, che consentiva agli attori di rimborsare le rate del mutuo direttamente in CHF, ciò nonostante tutti gli importi dovuti in forza del suddetto contratto sono stati pagati in PLN (per un totale di PLN 764 938,17 nel periodo dal 7.07.2008 al 10.05.2019). Il 18.10.2019 gli attori hanno rimborsato tutti gli importi dovuti risultanti dal contratto di mutuo e successivamente hanno venduto il locale sito a Varsavia, via B.
- 15 Disposizioni giuridiche applicabili**
- 16 Disposizioni polacche**
- 17 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (legge del 23 aprile 1964 sul codice civile; Dz.U. - Gazzetta ufficiale polacca - n. 16, posizione 93 e successive modifiche)**
- 18 È considerato consumatore la persona fisica che conclude con un imprenditore un negozio giuridico che non direttamente connesso all'ambito della sua attività commerciale o professionale (articolo 22<sup>1</sup>).
- 19 È considerato imprenditore una persona fisica, una persona giuridica o un'unità organizzativa di cui all'articolo 331, paragrafo 1, che svolge in proprio un'attività economica o professionale (articolo 43<sup>1</sup>).
- 20 Le clausole dei contratti stipulati con i consumatori che non sono state negoziate individualmente non sono per essi vincolanti qualora configurino i loro diritti ed obblighi in modo contrario alle buone pratiche, integrando una grave violazione dei loro interessi (clausole contrattuali illecite). Ciò non si applica alle clausole

che determinano le prestazioni principali delle parti, compreso il prezzo o la remunerazione, purché siano formulate in modo univoco (articolo 385<sup>1</sup>, paragrafo 1).

21 Qualora una clausola contrattuale non sia vincolante per il consumatore ai sensi del paragrafo 1, la restante parte del contratto rimane vincolante tra le parti (articolo 385<sup>1</sup>, paragrafo 2).

22 La valutazione della conformità di una clausola contrattuale alle buone pratiche viene effettuata in base alla situazione sussistente al momento della conclusione del contratto, tenendo conto del suo contenuto, delle circostanze della sua conclusione nonché considerando i contratti che sono collegati al contratto che contiene la disposizione da valutare (articolo 385<sup>2</sup>).

### 23 Disposizioni dell'Unione europea:

24 **Direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (GU 1993, L 95, pag. 29). in prosieguo: la «direttiva 93/13».**

25 Ai fini della presente direttiva si intende per: a) «clausole abusive»: le clausole di un contratto quali sono definite all'articolo 3; b) «consumatore»: qualsiasi persona fisica che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce per fini che non rientrano nel quadro della sua attività professionale; c) «professionista»: qualsiasi persona fisica o giuridica che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce nel quadro della sua attività professionale, sia essa pubblica o privata (articolo 2).

### 26 Motivazione del rinvio

27 La necessità di sottoporre la presente questione pregiudiziale deriva dall'esigenza di interpretare il diritto dell'Unione al fine di classificare correttamente (come consumatore o come professionista) un mutuatario che acquista un locale per concederlo in locazione. La suddetta questione è fondamentale ai fini della decisione della presente causa, in quanto determina, se le disposizioni della direttiva 93/13 si applicheranno al caso in esame. In particolare, la qualificazione degli attori come consumatori consentirebbe di concludere che le clausole del contratto di mutuo ipotecario che prevedono l'indicizzazione con riferimento al tasso di cambio del CHF (articolo 2, paragrafo 1, del contratto) e la fissazione dei tassi di cambio CHF/PLN sulla base di una decisione unilaterale della banca (articolo 3, paragrafo 8, del contratto e articolo 11, paragrafo 7 e articolo 12, paragrafo 7, del regolamento) sono abusive. Le suddette disposizioni, pur definendo l'oggetto principale del contratto, non sono state oggetto di negoziato individuale, non sono state redatte in termini chiari e comprensibili e sono contrarie al requisito di buona fede, determinando, a danno del consumatore, uno squilibrio significativo dei diritti e dei doveri delle parti nascenti dal contratto. Tale valutazione deriva dal fatto che, con la stipula del contratto di mutuo, gli attori sono stati gravati da un rischio di cambio illimitato, senza essere informati delle potenziali conseguenze di una variazione sfavorevole del tasso di cambio

CHF/PLN. In particolare, sebbene agli attori sia stato presentato un grafico storico del tasso di cambio CHF/PLN e una simulazione della variazione delle rate in caso di aumento di tale tasso, in entrambi i casi le variazioni del tasso di cambio illustrate erano minime. Inoltre, sia il CHF, sia il PLN, erano per gli attori valute estere, in quanto questi ultimi percepivano i loro redditi in sterline (GBP), e nessuna delle simulazioni o dei grafici presentati dalla banca conteneva il riferimento a quest'ultima valuta. Inoltre, le disposizioni del contratto di mutuo e del regolamento consentivano alla banca di determinare l'importo del tasso di cambio CHF/PLN, facoltà che le permetteva di influenzare direttamente l'importo delle prestazioni eseguite dagli attori. Riconoscere il carattere abusivo delle suddette disposizioni del contratto di mutuo e considerarle quindi non vincolanti per gli attori, significherebbe che il contratto di mutuo non poteva essere in vigore e quindi era nullo e, di conseguenza, che tutte le rate del mutuo pagate dagli attori costituiscono una prestazione indebita la quale dovrebbe essere rimborsata agli stessi, conformemente alla domanda formulata nell'atto introduttivo. Pertanto, la qualificazione degli attori come consumatori costituirebbe la base per l'accoglimento della domanda, mentre la constatazione che gli stessi non erano consumatori al momento della stipula del contratto comporterebbe l'inapplicabilità delle disposizioni della direttiva 93/13 e, in conclusione, anche delle disposizioni polacche in materia di clausole contrattuali abusive, con il conseguente rigetto della domanda.

- 28 La direttiva 93/13 definisce i contratti ai quali essa si applica con riferimento alla qualità dei contraenti, a seconda che essi agiscano o meno nell'ambito della loro attività professionale<sup>1</sup>. Per quanto riguarda la nozione di «consumatore», ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13, essa ha carattere oggettivo e prescinde dalle conoscenze concrete che l'interessato può avere o dalle informazioni di cui egli realmente dispone<sup>2</sup>. Tale nozione deve essere determinata alla luce di un criterio funzionale consistente nel valutare se il rapporto contrattuale in esame rientri nell'ambito di attività estranee all'esercizio di una professione<sup>3</sup>. Non può essere esclusa dal campo di intervento della nozione di

<sup>1</sup> V.:

- sentenza della Corte di giustizia, del 27 ottobre 2022, S.V., [C-485/21] (Immobile in regime di condominio), punto 24,
- sentenza della Corte di giustizia, del 21 marzo 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, punto 23,
- sentenza della Corte di giustizia, del 17 maggio 2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, punto 53,

<sup>2</sup> V.:

- sentenza della Corte di giustizia, del 21 marzo 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, punto 24,
- sentenza della Corte di giustizia, del 3 settembre 2015, Costea, C-110/14, punto 21,

<sup>3</sup> V.:

«consumatore» la fattispecie in cui una persona fisica utilizzi l'appartamento che costituisce il suo domicilio personale anche a fini professionali, come nell'ambito di un telelavoro subordinato o dell'esercizio di una libera professione<sup>4</sup>. La nozione di «professionista», ai sensi dell'articolo 2, lettera c), della direttiva 93/13, è una nozione funzionale che comporta la valutazione se il rapporto contrattuale concreto si inserisca nell'ambito delle attività che una persona svolge a titolo professionale<sup>5</sup>. Al pari della nozione di «consumatore», ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13, quella di «professionista» ai sensi dell'articolo 2, lettera c), di tale direttiva ha carattere oggettivo e non dipende da ciò che il professionista decide di trattare come sua attività principale o secondaria ed accessoria<sup>6</sup>.

29 Dagli accertamenti di fatto effettuati nella presente causa risulta inequivocabilmente che gli attori hanno contratto un mutuo con la banca al fine di ottenere i fondi per l'acquisto di un locale che doveva essere dato in locazione. Gli attori sono stati sempre domiciliati a Londra (omissis) e non abitavano, né intendevano abitare, nel suddetto locale, in quanto non erano legati in alcun modo con Varsavia. Tutte le formalità relative al mutuo e all'acquisto, alla locazione e alla successiva vendita del locale sono state compiute, a nome degli attori, da un amministratore di proprietà immobiliari da loro stessi incaricato. La locazione del locale costituiva fin dall'inizio l'obiettivo degli attori, come dimostrato in particolare dalla formulazione della domanda di mutuo, in cui gli attori avevano indicato di voler utilizzare i fondi del mutuo per acquistare dal costruttore un locale destinato alla locazione («buy-to-let»). Pertanto, lo scopo degli attori non era quello di soddisfare le proprie esigenze abitative, ma di incrementare il patrimonio. L'ottenimento di fondi per l'acquisto di un locale destinato alla locazione costituiva quindi una sorta di investimento. Allo stesso tempo, tuttavia, gli attori non esercitavano professionalmente alcuna attività economica, al

- sentenza della Corte di giustizia del 27 ottobre 2022, S.V., [C-485/21] (Immobile in regime di condominio), punto 25,

- ordinanza della Corte di giustizia, del 14 settembre 2016, Dumitraș, C-534/15, punto 32,

- ordinanza della Corte di giustizia, del 19 novembre 2015, [Tarcău], C-74/15, punto 27,

<sup>4</sup> V.:

- sentenza della Corte di giustizia, del 27 ottobre 2022, S.V., [C-485/21] (Immobile in regime di condominio), punto 32,

<sup>5</sup> V.:

- sentenza della Corte di giustizia, del 21 marzo 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, punto 36,

- sentenza della Corte di giustizia, del 17 maggio 2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, punto 55,

<sup>6</sup> V.:

- sentenza della Corte di giustizia, del 21 marzo 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, punto 41.

contrario, erano impiegati con contratti di lavoro ed il reddito da locazione doveva costituire per loro una fonte aggiuntiva di sostentamento. Gli attori non davano in locazione altri locali oltre al locale sito a Varsavia (omissis).

- 30 Il giudice del rinvio si chiede se, nella suesposta situazione, vi siano motivi per ritenere che i mutuatari possano essere considerati «professionist[i]» ai sensi dell'articolo 2, lettera c), della direttiva 93/13. In questo caso è essenziale valutare se il fatto di rivolgersi verso il conseguimento di un reddito da locazione «privata» di un bene immobile equivalga ad agire nel quadro dell'attività professionale. È evidente che una persona fisica che contragga un mutuo al fine di acquistare diversi locali ad uso abitativo destinati alla locazione agisce nel quadro della sua attività professionale, in quanto un'operazione di tale portata richiede l'organizzazione tipica delle imprese. Tuttavia, anche per l'acquisto di un singolo locale destinato alla locazione è necessaria un'adeguata organizzazione dell'attività (nel caso di specie, gli attori hanno assunto un amministratore professionale di proprietà immobiliari per affidare a quest'ultimo tutte le formalità relative al contratto di mutuo, all'acquisto e alla locazione del locale nonché all'assistenza ai locatari). Inoltre, la locazione dietro corrispettivo di un bene immobile, sia su ampia scala, sia su scala ridotta, è accomunata dalla caratteristica di essere orientata al profitto, che rappresenta l'obiettivo principale dell'esercizio di un'impresa.
- 31 Dall'altro lato, esistono tuttavia validi argomenti a favore della tesi secondo cui l'ottenimento del mutuo per acquistare un singolo bene immobile destinato alla locazione costituisce un'azione che viene compiuta per fini che non rientrano nel quadro di un'attività professionale e quindi il mutuatario in questione deve essere considerato consumatore ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13. Infatti, sebbene l'acquisto di un locale destinato alla locazione richieda una certa organizzazione, tuttavia, considerata la portata ridotta di tale attività, si può ritenere che essa non sia tipica dell'attività di un'impresa, in quanto persino le microimprese svolgono attività su scala maggiore. Inoltre, se è vero che la locazione di un bene immobile presuppone, per sua natura, il conseguimento di un reddito, tuttavia nel caso di un unico locale destinato ad abitazione questo reddito non è significativo e resta nettamente inferiore rispetto ai redditi percepiti dalla stragrande maggioranza delle imprese che operano sul mercato.
- 32 Nel contesto fattuale del caso in esame, appare rilevante anche il fatto che entrambi gli attori, al momento della stipula del contratto di mutuo, erano assunti con contratti di lavoro, non si occupavano professionalmente di amministrazione delle proprietà immobiliari e non avevano alcuna formazione in tale settore. Alla luce di ciò, la locazione di beni immobili non costituiva per loro un importante obiettivo professionale, né era intesa come loro principale fonte di reddito. Per gli attori, il reddito da locazione doveva rappresentare una forma di investimento, vale a dire, una forma di incremento dei risparmi, quale alternativa all'acquisto di azioni, obbligazioni o quote di partecipazione ai fondi di investimento o all'apertura di conti deposito o di conti di risparmio presso le banche. Non vi sono dubbi riguardo al fatto che queste ultime forme di investimenti dei risparmi non

sono connesse ad un'impresa, il che sembra consentire una valutazione analoga anche per quanto riguarda la locazione di beni immobili su piccola scala. Infine, la qualificazione dei mutuatari come consumatori in una situazione come quella in esame, sembra meglio perseguire l'obiettivo della direttiva 93/13, che è quello di tutelare i consumatori contro le clausole contrattuali abusive, soprattutto in considerazione del fatto che l'investimento in beni immobili destinati alla locazione rappresenta un modo popolare tra i consumatori per incrementare i risparmi, che ha anche un vantaggio sociale, in quanto consente di soddisfare le esigenze abitative delle persone che non dispongono di un bene immobile proprio e che non sono in grado di acquistarlo autonomamente.

**33** **Questione pregiudiziale.**

34 [ripetizione della questione pregiudiziale] (omissis)

35 Alla luce delle circostanze sopra esposte, il giudice del rinvio propone di rispondere alla suddetta questione in senso affermativo.

**36** **Sospensione del procedimento dinanzi al giudice del rinvio**

37 (omissis)

DOCUMENTO DI LAVORO