

**Cauza C-39/24****Cerere de decizie preliminară****Data depunerii:**

15 ianuarie 2024

**Instanța de trimitere:**

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Ceuta (Spania)

**Data deciziei de trimitere:**

2 ianuarie 2024

**Reclamantă:**

Justa

**Pârâtă:**

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S. A.

---

[OMISSIS] [Instanța de trimitere, procedura și părțile] [OMISSIS]

---

**ÎNCHEIERE**

[OMISSIS]

**SITUAȚIA DE FAPT**

- 1 În prezenta cauză procedura a fost suspendată, oferindu-li-se părților și Ministerului Public posibilitatea de a sesiza Curtea de Justiție a Uniunii Europene cu o cerere de decizie preliminară.
- 2 Termenul acordat părților și Ministerului Public pentru a formula observațiile pe care le consideră oportune cu privire la relevanța formulării unei cereri de decizie preliminară a expirat, iar părțile au depus memoriile scrise al căror conținut este reprodus la dosarul cauzei.

## TEMEIUL JURIDIC

3 [OMISSIS]

4 [OMISSIS].

5 [OMISSIS]

[Cerere de aplicare a procedurii de urgență sau a procedurii accelerate, respinsă de instanța de trimitere]

6 [OMISSIS]

[Eventuala cerere de decizie preliminară cu privire la cheltuielile de judecată din prezenta cauză, respinsă de instanța de trimitere]

7 [OMISSIS]

8 [OMISSIS]

[Articolul 267 TFUE și alte dispoziții de drept al Uniunii privind cererea de decizie preliminară, precum și recomandările Curții de Justiție a Uniunii Europene adresate instanțelor naționale, referitoare la trimiterile preliminare]

9 Prezentei trimiteri preliminare îi sunt aplicabile următoarele directive ale Uniunii Europene:

– Directiva 93/13/CE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii (JO 1993, L 95, p. 29, Ediție specială, 15/vol. 2, p. 273): articolul 3, articolul 5, articolul 6 și articolul 7;

– Directiva 2005/29/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 11 mai 1995 privind practicile comerciale neloiale ale întreprinderilor de pe piața internă față de consumatori și de modificare a Directivei 84/450/CEE a Consiliului, a Directivelor 97/7/CE, 98/27/CE și 2002/65/CE ale Parlamentului European și ale Consiliului și a Regulamentului (CE) nr. 2006/2004 al Parlamentului European și al Consiliului („directiva privind practicile comerciale neloiale”): articolul 7.

10 Prezentei trimiteri preliminare îi sunt aplicabile următoarele dispoziții naționale:

– Orden de 5 de mayo 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (Ordinul din 5 mai 1994 privind transparența condițiilor financiare ale împrumuturilor ipotecare): punctul 4 din anexa II și articolul 5 din acest ordin;

– Ley 5/2019 de 15 de marzo, que regula los contratos de crédito inmobiliario (Legea 5/2019 din 15 martie 2019 care reglementează contractele de credit imobiliar): articolul 14, privind transparența;

- Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios (Decretul legislativ regal 1/2007 din 16 noiembrie 2007 de aprobare a textului codificat al legii generale privind protecția consumatorilor): articolul 8 literele b) și d) și articolele 60, 80, 82 și 83;
  - Ley 26/88 de 29 de julio sobre disciplina e intervención de entidades de crédito (Legea 26/88 din 29 iulie 1988 privind controlul și intervenția instituțiilor de credit);
  - Ley 7/98 de 13 de abril, de condiciones generales de la contratación (Legea 7/98 din 13 aprilie 1998 privind condițiile contractuale generale): articolul 3, articolul 8 alineatele 1 și 2 articolul 5 alineatul 5, articolul 7 și articolul 10;
  - Código Civil (Codul civil): articolul 1303 și dispozițiile conexe.
- 11 Prezenta cauză privește clauza privind comisionul de acordare a împrumutului din contractul de împrumut ipotecar încheiat în formă autentică la notarul [OMISSIS], la data de 03.11.2005, contract în care partea reclamantă este împrumutatul ipotecar, iar pârâta este împrumutătorul-instituția creditoare. Clauza 4.1 din acest contract prevedea un comision de acordare a împrumutului de 0,25 % din capitalul împrumutat, care trebuia lichidat și plătit de împrumutat instituției de credit la momentul autentificării contractului de împrumut ipotecar, prin debitare directă într-un cont curent.
- 12 În Hotărârea din 16 iulie 2020, Caixabank și Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 și C-259/19, EU:C:2020:578), Curtea s-a pronunțat cu privire la comisionul de acordare a împrumutului, deși nu în lumina legislației specifice care reglementează comisionul de acordare menționat, iar la 16 martie 2023, în cauza Caixabank (Comision de acordare a împrumutului) (C-565/21, EU:C:2023:212), Curtea s-a pronunțat cu privire la controlul caracterului abuziv al unei asemenea clauze. Hotărârea din 16 iulie 2020, Caixabank și Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 și C-259/19, EU:C:2020:578) a determinat majoritatea curților provinciale din Spania să anuleze comisionul de acordare a împrumuturilor ipotecare și să oblige băncile la rambursarea sumelor plătite de clienți, majorate cu dobânzi. Criteriul urmărit de Curte în această hotărâre pentru anularea comisionului respectiv este acela că băncile pot impune plata unui astfel de comision doar atunci când demonstrează că au furnizat clientului împrumutat servicii care justifică acest cost. În această hotărâre, Curtea precizează că comisionul de acordare a împrumutului nu definește esența însăși a raportului contractual, că includerea acestuia în costul total al împrumutului nu înseamnă că acesta face parte din dobânda anuală efectivă (DAE), că acesta reprezintă în consecință o dispoziție contractuală esențială și că, în orice caz, comisionul de acordare a împrumutului este supus unui control consolidat privind caracterul său abuziv. Curtea încheie concluzionând că o clauză a unui contract de împrumut încheiat între un consumator și o instituție financiară, care impune consumatorului plata unui comision de acordare, poate crea în detrimentul consumatorului un

dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract, în pofida cerinței de bună-credință, atunci când instituția financiară nu demonstrează că acest comision corespunde unor servicii furnizate efectiv și unor cheltuieli pe care le-a efectuat. Această jurisprudență a fost urmată în hotărârea din 17.12.2020 a Camerei a cincea a Audiencia Provincial de Zaragoza (Curtea Provincială din Zaragoza), în hotărârea din 27.11.2020 a Camerei a doua a Audiencia Provincial de Lérida (Curtea Provincială din Lérida) și în hotărârea din 09.10.2020 a Camerei a unsprezecea a Audiencia Provincial de Madrid (Curtea Provincială din Madrid). Hotărârea din 16 martie 2023, Caixabank (Comision de acordare a unui împrumut) (C-565/21, EU:C:2023:212) menține cele stabilite în precedenta hotărâre din 16 iulie 2020, Caixabank și Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (C-224/19 și C-259/19, EU:C:2020:578), în sensul că Curtea nu consideră că o clauză contractuală prin care se stabilește comisionul de acordare a unui împrumut poate trece în mod automat controlul de transparență și că trebuie să fie luate în considerare: i) textul clauzei; ii) informațiile pe care instituția financiară le-a furnizat împrumutatului, inclusiv cele pe care este obligată să le furnizeze în conformitate cu reglementarea națională relevantă; iii) publicitatea realizată de această instituție cu privire la tipul de contract încheiat și iv) „ținând seama de nivelul de atenție care poate fi așteptat de la un consumator mediu normal informat și suficient de atent și de avizat”.

13 În hotărârea nr. 816/2023 a Camerei întâi a Tribunal Supremo (Curtea Supremă, Spania) din 29 mai 2023 (acțiunea 919/2019) s-a stabilit că lipsa probei privind serviciile pe care le remunerează comisionul de acordare a împrumutului nu implică automat că acesta este nevalid, întrucât se apreciază că, potrivit jurisprudenței Curții, proba respectivă nu constituie o condiție esențială de validitate a acestuia. În consecință, trebuie să se efectueze un control al transparenței și al conținutului [clauzei de deschidere a comisionului], însă pornind de la o premisă clară: serviciile remunerate de comisionul de acordare sunt inerente acordării însăși a împrumutului, iar aceste servicii sunt enumerate sau identificate în reglementarea națională relevantă.

14 Hotărârea nr. 816/2023 a Tribunal Supremo (Curtea Supremă) din 29 mai 2023 detaliază hotărârea Curții și, în acest sens, subliniază următoarele aspecte din aceasta:

1. Comisionul de acordare a împrumutului nu face parte din obiectul principal al contractului, întrucât în această hotărâre Curtea menține o noțiune restrictivă de element esențial al contractului de împrumut din punctul de vedere al împrumutatului și consideră că numai dobânzile remuneratorii trebuie considerate ca atare.

Din acest motiv, Tribunal Supremo (Curtea Supremă) înțelege că este necesară modificarea jurisprudenței naționale în sensul că, întrucât comisionul de acordare nu face parte dintre elementele esențiale ale contractului, conținutul său poate face obiectul unui control (privind caracterul abuziv), conform articolului 4 alineatul

(2) din Directiva 93/13/CEE din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii.

2. Comisionul de acordare remunerează cheltuielile de analiză, de acordare sau de procesare a împrumutului sau a creditului ipotecar. Prin urmare, comisionul de acordare nu este abuziv în sine.

3. Clauza privind comisionul de acordare, pe lângă faptul că trebuie să fie clară și inteligibilă în formularea sa, trebuie să treacă controlul de transparență materială atunci când este vorba despre un contract încheiat cu consumatorii sau utilizatorii. Prin urmare, pentru a se pronunța cu privire la legalitatea unei astfel de clauze, instanța națională trebuie să verifice:

– consecințele economice ale acestei clauze pentru consumator, ceea ce înseamnă că acesta trebuie să poată înțelege natura serviciilor furnizate drept contravaloare pentru costurile prevăzute în clauza respectivă;

– că nu există suprapuneri între diferitele cheltuieli prevăzute în contract sau între serviciile pe care acestea le remunerează;

– că instituția financiară a furnizat informațiile obligatorii în conformitate cu legislația națională și dacă a inclus aceste informații în oferta sau publicitatea prealabilă cu privire la tipul de contract încheiat. De asemenea, instanța națională trebuie să verifice dacă, din această informare sau publicitate este posibil ca consumatorul să fi luat cunoștință în mod suficient de conținutul economic și de modul de funcționare a clauzei privind comisionul de acordare în cadrul contractului, cu alte cuvinte, să cunoască motivele care justifică remunerația reprezentată de comisionul de acordare a împrumutului, chiar dacă creditorul nu are obligația să specifice în contract natura tuturor serviciilor furnizate drept contravaloare pentru comisionul de acordare;

– evaluarea atenției speciale pe care un consumator mediu o acordă unei astfel de clauze, în măsura în care aceasta prevede plata integrală a unei sume importante la momentul acordării împrumutului sau creditului.

4. În scopul analizei eventualului caracter abuziv al clauzei, Tribunal Supremo (Curtea Supremă) arată că CJUE consideră că:

– în ceea ce privește buna-credință, trebuie să se verifice dacă creditorul, tratând în mod corect și echitabil consumatorul, se putea aștepta în mod rezonabil ca acesta să accepte o astfel de clauză în contextul unei negocieri individuale;

– în ceea ce privește dezechilibrul semnificativ, nu se poate afirma că o clauză care stabilește un comision de acordare într-un împrumut ipotecar nu respectă în niciun caz echilibrul dintre drepturile și obligațiile părților care decurg din contract, ci trebuie să se analizeze dacă respectivul cost este disproporționat în raport cu valoarea împrumutului sau dacă serviciile pe care acest comision le

remunerează nu sunt deja incluse în alte elemente percepute consumatorului (punctele 51, 58 și 59).

- 15 În ceea ce privește legislația națională aplicabilă informațiilor care trebuie furnizate consumatorului de instituția financiară în contractele de împrumut sau de credit ipotecar și, în special, în ceea ce privește comisionul de acordare, hotărârea Tribunal Supremo (Curtea Supremă) din 29 mai 2023 stabilește următoarele:

1.- în cadrul normelor privind transparența bancară, comisionul de acordare beneficiază de un tratament specific, distinct de cel aplicat celorlalte comisioane bancare.

Punctul 4 din anexa II la Ordinul din 5 mai 1994 privind transparența condițiilor financiare ale împrumuturilor ipotecare (în temeiul căruia a fost încheiat contractul în litigiu) prevede următoarele:

„4. Comisioane.

1. Comision de acordare – Toate cheltuielile de analiză a împrumutului, de acordare sau de procesare a unui împrumut ipotecar sau alte cheltuieli similare inerente activității instituției creditoare ocazionate de acordarea împrumutului trebuie integrate în mod obligatoriu într-un comision unic, denumit «comision de acordare», care se plătește o singură dată. Quantumul, precum și forma și data achitării acestuia vor fi precizate în această clauză. [...]

2. Alte comisioane și cheltuieli ulterioare – Suplimentar față de «comisionul de acordare», singurele comisioane care pot fi convenite în sarcina împrumutatului sunt: [...]

c) Comisioanele care, aduse în mod corespunzător la cunoștința Băncii Spaniei în conformitate cu dispozițiile Ordinului din 12 decembrie 1989 și ale normelor de aplicare a acestuia, corespund furnizării de către instituție a unui serviciu specific, altul decât simpla administrare obișnuită a împrumutului.”

2.- Acest tratament diferențiat între comisionul de acordare și celelalte comisioane bancare a fost menținut în textul inițial al Ley 2/2009 por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito (Legea 2/2009 din 31 martie 2009 care reglementează contractarea cu consumatorii de împrumuturi sau de credite ipotecare și de servicii de intermediere pentru încheierea de contracte de împrumut sau de credit). Articolul 5 din aceasta stabilea următoarele în ceea ce privește obligațiile de transparență referitoare la comisioane și cheltuieli:

„1. Întreprinderile își stabilesc în mod liber tarifele privind comisioanele, condițiile și cheltuielile care pot fi repercutate asupra consumatorilor, fără alte restricții decât cele prevăzute în materie de clauze abuzive în prezenta lege, în Ley sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios (Legea privind nulitatea

contractelor de împrumut cămătăresc) din 23 iulie 1908 și în Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (Decretul regal legislativ prin care se aprobă reforma legii generale privind protecția consumatorilor și utilizatorilor și alte legi complementare) din 16 noiembrie 2007.

Tarifele care includ comisioanele sau compensațiile și cheltuielile susceptibile să fie solicitate, inclusiv activitățile de consultanță, indică ipotezele și, dacă este cazul, frecvența cu care acestea se aplică. Comisioanele sau compensațiile ori costurile repercutate asupra clientului trebuie să corespundă unor servicii efectiv furnizate sau unor costuri suportate. În niciun caz nu se pot percepe comisioane sau compensații pentru servicii care nu au fost acceptate sau solicitate în mod ferm și expres de consumator.

2. Fără a aduce atingere prevederilor alineatului precedent:

a) În cazul împrumuturilor sau creditelor ipotecare se aplică dispozițiile în materie de compensație pentru rambursare anticipată prevăzute de legislația specifică privind piața creditelor ipotecare, cu excepția situației în care împrumuturile sau creditele ipotecare au fost acordate înainte de 9 decembrie 2007, iar contractul prevede regimul comisionului pentru rambursare anticipată stabilit în Ley sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios (Legea 2/1994 din 30 martie 1994 privind subrogarea și modificarea împrumuturilor ipotecare), situație în care se aplică acesta din urmă.

b) În cazul împrumuturilor sau creditelor ipotecare având ca obiect locuințe, comisionul de acordare, care se plătește o singură dată, include toate cheltuielile de analiză, de acordare sau de procesare a împrumutului sau a creditului ipotecar sau alte cheltuieli similare inerente activității întreprinderii ocazionate de acordarea împrumutului sau a creditului. În cazul împrumuturilor sau creditelor denumite în monedă străină, comisionul de acordare include de asemenea orice comision de schimb valutar aferent acordării împrumutului sau creditului.

Celelalte comisioane și cheltuieli repercutate în sarcina consumatorului și percepute de întreprindere pentru astfel de împrumuturi sau credite trebuie să se refere la furnizarea unui serviciu specific, altul decât acordarea sau administrarea obișnuită a împrumutului sau a creditului.”

3.- În prezent, acest regim juridic se regăsește în Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (Legea 5/2019 din 15 martie 2019 privind contractele de credit imobiliar), care, la articolul 14, referitor la regulile de transparență în comercializarea împrumuturilor ipotecare, stabilește următoarele:

„3. Cheltuielile sau comisioanele pot fi percepute numai pentru servicii legate de împrumuturi care au fost solicitate în mod ferm sau acceptate în mod expres de un împrumutat sau un potențial împrumutat cu condiția ca acestea să se refere la servicii furnizate efectiv sau la cheltuieli efectuate, care pot fi justificate.

4. În cazul în care se convine asupra unui comision de acordare, acesta se plătește o singură dată și include toate cheltuielile de analiză, de procesare sau de acordare a împrumutului sau alte cheltuieli similare inerente activității creditorului ocazionate de acordarea împrumutului. În cazul împrumuturilor denumite în monedă străină, comisionul de acordare include de asemenea orice comision de schimb valutar aferent primei utilizări a împrumutului.

Pe lângă faptul că noul regim juridic continuă să trateze diferențiat comisionul de acordare în raport cu celelalte comisioane aplicabile împrumuturilor sau creditelor ipotecare, trebuie remarcat că acest comision corespunde unor cheltuieli «inerente» activității ocazionate de acordarea împrumutului sau a creditului și, prin urmare, nu include niciun alt tip de cheltuieli care nu sunt inerente acordării împrumutului sau a creditului.”

În hotărârea sa din 29 mai 2023, Tribunal Supremo (Curtea Supremă) precizează foarte clar că nu există o soluție univocă cu privire la validitatea sau nevaliditatea unei clauze de stabilire a comisionului de acordare, întrucât aceasta va depinde de analiza individuală a fiecărui caz în parte, în funcție de probele administrate.

- 16 În sentința 816/23 menționată mai sus, Tribunal Supremo (Curtea Supremă) a considerat valabil comisionul de acordare, pe baza următoarelor argumente:

Instituția financiară a respectat pe deplin Ordinul din 5 mai 1994 (reglementarea aplicabilă *ratione temporis*). În special: (i) comisionul include toate cheltuielile de analiză, de acordare sau de procesare a împrumutului, inerente activității de acordare a acestuia; (ii) este prevăzut cu titlu de «comision de acordare», iar nu sub alte denumiri care implică un risc de confuzie; (iii) comisionul este exigibil într-o singură tranșă, la început; (iv) cuantumul, forma și data achitării comisionului sunt precizate expres în clauza contractului. Suma percepută nu este disproporționată, întrucât comisionul reprezenta 0,65 % din capitalul împrumutului, în condițiile în care media comisioanelor oscila între 0,25 % și 1,5 %.

- 17 Prin urmare, revine instanțelor judecătorești să analizeze, în conformitate cu orientările precizate de Tribunal Supremo (Curtea Supremă) în hotărârea 816/23 menționată anterior, dacă fiecare dintre clauzele în litigiu trece controlul de transparență și de conținut, întrucât comisionul de acordare nu face parte din remunerația contractului.

## **DISPOZITIVUL HOTĂRĂRII**

### **Instanța de trimitere DISPUNE:**

- 18 Suspendarea procedurii în această etapă procesuală.
- 19 Sesizarea Curții de Justiție a Uniunii Europene cu următoarele întrebări preliminare:



- 20 **Prima întrebare.** Dacă reglementarea Uniunii se opune interpretării Tribunal Suprem (Curtea Supremă) privind comisionul de acordare a împrumutului, potrivit căreia simpla indicare în contractul de ipotecă încheiat în formă autentică a cuantumului acestei clauze și faptul că acest cuantum nu depășește limita stabilită sunt suficiente pentru a înțelege lipsa caracterului abuziv datorată lipsei de transparență, în temeiul articolului 4 alineatul (2) din Directiva 93/13/CEE [a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii], chiar dacă clauza respectivă nu precizează conținutul sau durata acestuia.
- 21 **A doua întrebare.** În cazul în care respectiva clauză este comunicată în prealabil consumatorului, în care ea nu este înțeleasă ca fiind inclusă în activitatea de creditare a instituției financiare, în conformitate cu Directiva 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010 (JO 2014, L 60, p. 34), și se consideră că nu are legătură cu dobânzile remuneratorii propriu-zise, dacă nu ar trebui să fie emise facturi și specificate serviciile respective înainte de a le repercuta asupra consumatorului și dacă astfel de omisiuni nu sunt contrare legislației Uniunii, întrucât aduc atingere transparenței în sens material a clauzei menționate anterior.

[OMISSIS] [Formule procedurale finale]