

Věc C-347/23 [Zabitoń] i

Žádost o rozhodnutí o předběžné otázce

Datum doručení:

2. června 2023

Předkládající soud:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Polsko)

Datum předkládacího rozhodnutí:

8. května 2023

Žalobci:

LB

JL

Žalovaná:

Getin Noble Bank S. A.

USNESENÍ

[omissis]

Krajský soud ve Varšavě, XXVIII občanskoprávní oddělení (Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny, Polsko) [omissis]

[omissis]

po posouzení [omissis] na jednání

ve věci zahájené žalobou **LB, JL**

proti **Getin Noble Bank S. A. se sídlem ve Varšavě**

o zaplacení finanční částky

přijal toto rozhodnutí:

1. Soudnímu dvoru Evropské unie se na základě článku 267 Smlouvy o fungování Evropské unie předkládá následující otázka:

Musí být čl. 2 písm. b) a c) směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách vykládán v tom smyslu, že fyzická osoba, která uzavře smlouvu o hypotečním úvěru za účelem získání finančních prostředků na pořízení jedné nemovitosti určené k úplatnému pronájmu (buy-to-let), musí být považována za „spotřebitele“ ve smyslu této směrnice?

2. řízení se přerušuje podle čl. 177 odst. 3¹ občanského soudního řádu (kodeks postępowania cywilnego) do doby, než Soudní dvůr Evropské unie rozhodne o výše uvedené předběžné otázce.

[omissis]

ODŮVODNĚNÍ USNESENÍ [omissis]

[omissis]

1 [Údaje o předkládajícím soudu]

2 [omissis]

3 [Údaje týkající se účastníků původního řízení a jejich zástupců]

4 [omissis]

5 [omissis]

6 Předmět sporu v původním řízení a relevantní skutkové okolnosti

7 Žalobou podanou dne 27. prosince 2019 [omissis] se žalobci domáhali toho, aby byla žalované uložena povinnost zaplatit částku 764 938,17 polských zlotých (PLN). Žalobci tvrdili, že s žalovanou bankou uzavřeli smlouvu o hypotečním úvěru indexovaném podle švýcarského franku (CHF), která obsahovala nedovolená ujednání, jež ji činila neplatnou. S ohledem na to žalobci požadovali po žalované bance vrácení ekvivalentu všech splátek úvěru zaplacených na základě uvedené smlouvy.

8 Žalovaná ve svém vyjádření k žalobě navrhla její zamítnutí a uvedla, že smlouva o úvěru uzavřená mezi stranami není neplatná a neobsahuje žádná nedovolená ujednání.

9 [omissis] [P]ředkládající soud uvedl, že žalobci, [omissis] s bydlištěm v Londýně, se v roce 2008 rozhodli koupit bytové prostory v Polsku. Žalobci neměli v úmyslu v těchto prostorách bydlet. Za účelem realizace výše uvedeného projektu využili služeb JP, polského správce nemovitostí, který se stal jejich zástupcem

a zastupoval žalobce při uzavírání úvěrových smluv, koupi prostor, pronájmu prostor a pomoci nájemcům.

- 10 Dne 3. dubna 2008 podali žalobci u Noble Bank S. A. Varšava (banka, jejímž právním nástupcem je žalovaná) žádost o úvěr [omissis] v CHF se splatností 360 měsíců za účelem pořízení [omissis] prostor ve Varšavě [omissis]. V žádosti bylo uvedeno, že žalobci kupují prostory za účelem jejich úplatného pronájmu („buy-to-let“). Žalobci dále uvedli, že jsou manželé v režimu společného jmění manželů, že mají bydliště v Londýně, že žalobce má středoškolské vzdělání a je policistou, zatímco žalobkyně má vysokoškolský diplom a je ředitelkou školy.
- 11 Spolu s žádostí o úvěr podepsali žalobci prohlášení, v němž potvrdili, že si jsou vědomi pojmu „kurzové riziko“ (což znamená, že splátky úvěru se mohou měnit směrem nahoru nebo dolů v závislosti na změnách směnného kurzu měny, v níž byl úvěr sjednán), jakož i simulací provedených pomocí modelů splátek úvěru [omissis] a historického grafu směnného kurzu CHF/PLN za období od 9. listopadu 2004 do 2. července 2006.
- 12 Dne 20. 6. 2008 uzavřeli žalobci [omissis] smlouvu o hypotečním úvěru [omissis] indexovaném v CHF. [omissis] [B]anka poskytla dlužníkům úvěr ve výši 710 407,07 PLN indexovaný směnným kurzem CHF za podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru a v Pravidlech (čl. 2 odst. 1). Úvěr byl určen na pořízení nemovitosti na primárním trhu [omissis] (čl. 2 odst. 2). Doba trvání úvěru činila 360 měsíců (čl. 2 odst. 3). Úvěr byl vyplacen v PLN se současným přepočtem v den vyplacení na měnu uvedenou ve smlouvě o úvěru podle nákupního směnného kurzu cizí měny platného v bance v den vyplacení (čl. 3 odst. 8). Všechny dlužné částky podle smlouvy měly být splaceny v PLN na úvěrový účet (čl. 4 odst. 2). Způsob a datum stanovení směnného kurzu (na jehož základě se vypočítávají splátky a zbývající dluh z úvěru), jakož i podmínky aktualizace splátkového kalendáře byly stanoveny v Pravidlech (čl. 4 odst. 4). Úroková sazba uplatňovaná na úvěr byla pohyblivá a ke dni uzavření smlouvy činila 6,66 % p.a. a skládala se ze součtu referenční sazby LIBOR 3M platné pro CHF a pevné marže banky ve výši 3,95 % (čl. 5 odst. 1). Pravidla o hypotečních úvěrech společnosti Noble Bank S. A. Varšava jsou nedílnou součástí úvěrové smlouvy [omissis] (článek 13).
- 13 Pravidla o hypotečních úvěrech společnosti Noble Bank S. A. Varšava [omissis] stanovila, že výplata úvěru (nebo jeho tranše) indexovaného v cizí měně se provádí v PLN se současným přepočtem vyplacené částky v den výplaty na měnu uvedenou v úvěrové smlouvě na základě směnného kurzu platného pro nákup dané měny stanoveného bankou v platném kurzovním sazebníku (čl. 11 odst. 7). V případě úvěru indexovaného v cizí měně byl splátkový kalendář úvěru vyjádřen v měně úvěru a výše splátky byla vypočtena na základě směnného kurzu platného pro prodej cizí měny podle kurzovního sazebníku platného v bance v den splátky (čl. 12 odst. 7) [omissis].

- 14 Ani obsah úvěrové smlouvy, ani obsah Pravidel nebyly předmětem sjednání. Po uzavření úvěrové smlouvy banka úvěr vyplatila [*omissis*]. Předmětné prostory byly pronajaty za úplatu a výnosy z pronájmu byly použity především na splácení splátek úvěru. Žalobci měli po celou dobu bydliště v Londýně, kde [*omissis*] nevykonávali žádnou hospodářskou činnost. Žalobci v prostorách ve Varšavě [*omissis*] nebydleli a správu prostor, pomoc nájemníkům a správu úvěru za ně jejich jménem zajišťoval JP. Dne 21. prosince 2009 strany uzavřely dodatek ke smlouvě o úvěru, který žalobcům umožnil splácet splátky úvěru přímo v CHF, nicméně přesto byly všechny dlužné částky podle uvedené smlouvy uhrazeny v PLN (celkem 764 938,17 PLN v období od 7. července 2008 do 10. května 2019). Dne 18. října 2019 žalobci splatili všechny dlužné částky ze smlouvy o úvěru a prostory nacházející se ve Varšavě na ulici B následně prodali.
- 15 Použitelná právní ustanovení**
- 16 Polské právo**
- 17 Zákon ze dne 23. dubna 1964 – Občanský zákoník (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny) (Dz.U. částka 16, č. 93, v platném znění).**
- 18 Za spotřebitele se považuje fyzická osoba, která s podnikatelem činí právní jednání, které přímo nesouvisí s její podnikatelskou nebo profesní činností (článek 22¹).
- 19 Podnikatelem je fyzická osoba, právnická osoba a organizační složka uvedená v čl. 331 odst. 1, která vlastním jménem vykonává podnikatelskou nebo profesní činnost (článek 43¹).
- 20 Ujednání spotřebitelské smlouvy, které nebylo sjednáno individuálně, není pro spotřebitele závazné, pokud jeho práva a povinnosti upravuje způsobem, který je v rozporu s dobrými mravy a hrubě porušuje jeho zájmy (nedovolené ujednání). Tím nejsou dotčena ujednání, která vymezují hlavní plnění stran, včetně ceny nebo odměny, pokud jsou formulována jednoznačně (čl. 385¹ odst. 1).
- 21 Jestliže smluvní ujednání není podle odstavce 1 pro spotřebitele závazné, zůstávají strany vázány ostatními ujednáními smlouvy (čl. 385¹ odst. 2).
- 22 Slučitelnost smluvních ujednání s dobrými mravy se posuzuje s ohledem na stav v době uzavření smlouvy, s přihlédnutím k jejímu obsahu, k okolnostem, které provázely její uzavření, jakož i k dalším smlouvám souvisejícím se smlouvou, v níž jsou obsažena posuzovaná ujednání (článek 385²).
- 23 Unijní právo:**
- 24 Směrnice Rady 93/13/EHS ze dne 5. dubna 1993 o zneužívajících ujednáních ve spotřebitelských smlouvách (Úř. věst. 1993, L 95, s. 29; Zvl. vyd. 15/02, s. 288) dále jen „směrnice 93/13“.**

25 Pro účely této směrnice se rozumí: a) „zneužívajícím ujednáním“ smluvní ujednání vymezené v článku 3; b) „spotřebitelem“ fyzická osoba, která ve smlouvách, na které se vztahuje tato směrnice, jedná pro účely, které nespádají do rámce její obchodní nebo výrobní činnosti nebo povolání; c) „prodávajícím nebo poskytovatelem“ fyzická nebo právnická osoba, veřejnoprávně nebo soukromoprávně vlastněná, která ve smlouvách, na které se vztahuje tato směrnice, jedná pro účely související s její obchodní nebo výrobní činností nebo povoláním (článek 2).

26 Odůvodnění žádosti o rozhodnutí o předběžné otázce

27 Nutnost předložit tuto předběžnou otázku vyplývá z potřeby vyložit unijní právo za účelem správné klasifikace (jako spotřebitele nebo jako prodávajícího nebo poskytovatele) dlužníka, který pořizuje prostory za účelem jejich pronájmu. Tato otázka je pro rozhodnutí v projednávané věci klíčová, neboť určuje, zda se na projednávanou věc použijí ustanovení směrnice 93/13. Zejména by kvalifikace žalobců jako spotřebitelů umožnila dospět k závěru, že ujednání smlouvy o hypotečním úvěru, která stanoví indexaci podle směnného kurzu CHF (čl. 2 odst. 1 smlouvy) a stanovení směnných kurzů CHF/PLN na základě jednostranného rozhodnutí banky (čl. 3 odst. 8 smlouvy a čl. 11 odst. 7 a čl. 12 odst. 7 Pravidel), jsou zneužívající. Výše uvedená ujednání sice vymezovala hlavní předmět smlouvy, ale nebyla sjednána individuálně, nebyla formulována jasně a srozumitelně a byla v rozporu s požadavkem poctivosti, což vedlo k významné nerovnováze v právech a povinnostech stran vyplývajících ze smlouvy v neprospěch spotřebitele. Toto posouzení vychází ze skutečnosti, že uzavřením úvěrové smlouvy byli žalobci zatíženi neomezeným kurzovým rizikem, aniž by byli informováni o možných důsledcích nepříznivé změny směnného kurzu CHF/PLN. Zejména, ačkoli byl žalobcům předložen historický graf kurzu CHF/PLN a simulace změny kurzu v případě jeho zvýšení, v obou případech byly ilustrovány změny kurzu minimální. CHF i PLN byly navíc pro žalobce cizími měnami, protože měli své příjmy v librách (GBP), a žádala ze simulací nebo grafů předložených bankou neobsahovala odkaz na tuto měnu. Kromě toho ujednání úvěrové smlouvy a Pravidla umožňovaly bance určovat výši směnného kurzu CHF/PLN, což jí umožňovalo přímo ovlivňovat výši plnění poskytovaných žalobci. Uznání zneužívající povahy uvedených ujednání smlouvy o úvěru, a tedy jejich nezávažnost pro žalobce, by znamenalo, že smlouva o úvěru nemohla být účinná, a proto je neplatná, a tudíž že všechny splátky úvěru zaplacené žalobci představují neoprávněný prospěch, který by jim měl být vrácen, a to v souladu s nárokem formulovaným v žalobě. Kvalifikace žalobců jako spotřebitelů tedy představuje základ pro vyhovění žalobě, zatímco konstatování, že v době uzavření smlouvy nebyli spotřebiteli, by vedlo k nepoužitelnosti ustanovení směrnice 93/13 a v konečném důsledku i polských ustanovení o zneužívajících smluvních ujednáních, a v důsledku toho k zamítnutí žaloby.

28 Směrnice 93/13 definuje smlouvy, na které se vztahuje, prostřednictvím odkazu na určitou vlastnost smluvních stran podle toho, zda jednájí v rámci obchodní nebo

výrobní činnosti nebo povolání, či nikoli¹. Pokud jde o pojem „spotřebitel“ ve smyslu čl. 2 písm. b) směrnice 93/13, ten má objektivní povahu a je nezávislý na konkrétních znalostech, které dotyčná osoba může mít, nebo na informacích, která má tato osoba skutečně k dispozici². Tento pojem musí být posuzován z hlediska funkčního kritéria, spočívajícího v posouzení, zda smluvní vztah v projednávaném případě spadá mimo rámec činností při výkonu určité profese³. Z působnosti pojmu „spotřebitel“ nelze vyloučit případ, kdy fyzická osoba užívá byt představující její osobní bydliště rovněž k účelu obchodní nebo výrobní činnosti nebo povolání, například k práci na dálku v rámci zaměstnání nebo v rámci výkonu svobodného povolání⁴. Pojem „prodávající nebo poskytovatel“ ve smyslu čl. 2 písm. c) směrnice 93/13 je funkčním pojmem vyžadujícím posouzení, zda konkrétní smluvní vztah spadá do rámce obchodní nebo výrobní činnosti nebo povolání dané osoby⁵. Tak jako pojem „spotřebitel“ v čl. 2 písm. b) směrnice 93/13, i pojem „prodávající nebo poskytovatel“ ve smyslu čl. 2 písm. c) této směrnice má objektivní povahu a nezávisí na tom, zda se prodávající nebo

¹ Viz:

- rozsudek Soudního dvora ze dne 27. října 2022, S. V., [C-485/21] (Budova ve spoluvlastnictví), bod 24,
- rozsudek Soudního dvora ze dne 21. března 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 23,
- rozsudek Soudního dvora ze dne 17. května 2018, Karel de Grote- Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, bod 53,

² Viz:

- rozsudek Soudního dvora ze dne 21. března 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 24,
- rozsudek Soudního dvora ze dne 3. září 2015, Costea, C-110/14, bod 21,

³ Viz:

- rozsudek Soudního dvora ze dne 27. října 2022, S. V., [C-485/21] (Budova ve spoluvlastnictví), bod 25,
- usnesení Soudního dvora ze dne 14. září 2016, Dumitraș, C-534/15, bod 32,
- usnesení Soudního dvora ze dne 19. listopadu 2015, [Tarcău], C-74/15, bod 27,

⁴ Viz:

- rozsudek Soudního dvora ze dne 27. října 2022, S. V. [C-485/21] (Budova ve spoluvlastnictví), bod 32,

⁵ Viz:

- rozsudek Soudního dvora ze dne 21. března 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 36,
- rozsudek Soudního dvora ze dne 17. května 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, bod 55,

poskytovatel rozhodne jednat v rámci své hlavní činnosti nebo činnosti doplňkové a vedlejší⁶.

- 29 Ze skutkových zjištění v projednávané věci jednoznačně vyplývá, že žalobci si vzali úvěr u banky za účelem získání finančních prostředků na pořízení prostor, které měly být pronajaty. Žalobci měli vždy bydliště v Londýně [*omissis*] a v uvedených prostorách nebydleli, ani neměli v úmyslu bydlet, neboť nebyli nijak spojeni s Varšavou. Veškeré formality související s hypotékou a pořízením, pronájmem a následným prodejem prostor provedl jménem žalobců jimi jmenovaný správce nemovitostí. Pronájem prostor byl od počátku cílem žalobců, o čemž svědčí zejména znění žádosti o úvěr, v níž žalobci uvedli, že mají v úmyslu použít úvěrové prostředky k pořízení prostor od developera za účelem pronájmu („buy-to-let“). Cílem žalobců tedy nebylo uspokojení jejich bytových potřeb, ale zvýšení jejich majetku. Získání finančních prostředků na pořízení prostor určených k pronájmu tak představovalo svého druhu investici. Současně však žalobci nevykonávali profesionálně žádnou hospodářskou činnost, naopak byli zaměstnáni na základě pracovních smluv a příjmy z pronájmu pro ně měly být doplňkovým zdrojem obživy. Žalobci nepronajímali žádné jiné prostory než prostory ve Varšavě [*omissis*].
- 30 Předkládající soud si klade otázku, zda ve výše uvedené situaci existují důvody mít za to, že dlužníky lze považovat za „prodávající nebo poskytovatele“ ve smyslu čl. 2 písm. c) směrnice 93/13. V projednávané věci je nezbytné posoudit, zda se orientace na příjmy ze „soukromého“ pronájmu nemovitosti rovná jednání v rámci profesní činnosti. Je zřejmé, že fyzická osoba, která si sjedná úvěr za účelem pořízení několika obytných prostor určených k pronájmu, jedná v rámci své podnikatelské činnosti, neboť operace takového rozsahu vyžaduje organizaci typickou pro podniky. I pro pořízení jedné nemovitosti určené k pronájmu je však nutná řádná organizace činnosti (v projednávané věci si žalobci najali profesionálního správce nemovitostí, kterého pověřili vyřízením všech formalit souvisejících s úvěrovou smlouvou, pořízením a pronájmem prostor i pomocí nájemcům). Kromě toho pronájem nemovitostí za úplatu, ať už ve velkém nebo malém měřítku, spojuje charakteristika orientace na zisk, který je hlavním cílem podnikání.
- 31 Na druhé straně však existují pádné argumenty ve prospěch názoru, že získání úvěru na pořízení jedné nemovitosti určené k pronájmu představuje činnost, která je prováděna za účelem, který nespadá do rámce profesní činnosti, a proto musí být dotyčný dlužník považován za spotřebitele ve smyslu čl. 2 písm. b) směrnice 93/13. Pořízení prostor za účelem pronájmu sice vyžaduje určitou míru organizace, nicméně vzhledem k malému rozsahu této činnosti lze předpokládat, že se nejedná o typickou činnost podniku, neboť i mikropodniky vykonávají činnosti většího rozsahu. Kromě toho, ačkoli je pravda, že pronájem nemovitostí

⁶ Viz:

- rozsudek Soudního dvora ze dne 21. března 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 41.

ze své podstaty předpokládá dosažení příjmu, tak v případě jedné nemovitosti sloužící k bydlení není tento příjem významný a zůstává výrazně nižší než příjem, kterého dosahuje naprostá většina podniků působících na trhu.

32 Ve skutkovém kontextu projednávané věci se rovněž jeví jako relevantní, že oba žalobci byli v době uzavření smlouvy o úvěru zaměstnání na základě pracovní smlouvy, nezabývali se profesionálně správou nemovitostí a neměli v tomto oboru žádné vzdělání. Vzhledem k tomu pro ně pronájem nemovitostí nebyl důležitým obchodním cílem a neměl být ani hlavním zdrojem jejich příjmů. Pro žalobce měl příjem z pronájmu představovat formu investice, tedy formu zvyšování úspor, jako alternativu k nákupu akcií, dluhopisů či podílů v investičních fondech nebo k otevření vkladových či spořicíh účtů v bankách. Není pochyb o tom, že posledně jmenované formy investování úspor nesouvisejí s podnikáním, což zřejmě umožňuje podobné posouzení také pokud jde o pronájem nemovitostí malého rozsahu. Konečně se zdá, že kvalifikace dlužníků jako spotřebitelů v situaci, o jakou se jedná v projednávané věci, lépe sleduje cíl směrnice 93/13, kterým je ochrana spotřebitelů před zneužívajícími smluvními ujednáními, zejména s ohledem na skutečnost, že investice do nemovitostí určených k pronájmu je mezi spotřebiteli oblíbeným způsobem, jak zvýšit své úspory, což má rovněž sociální přínos, neboť umožňuje uspokojit bytové potřeby osob, které nemají vlastní nemovitost a nemohou si ji samy pořídit.

33 Předběžná otázka.

34 [opakování předběžné otázky] [*omissis*]

35 S ohledem na výše uvedené okolnosti předkládající soud navrhuje odpovědět na tuto otázku kladně.

36 Přerušení řízení před předkládajícím soudem

37 [*omissis*]