

Υπόθεση C-347/23 [Zabitoń]ⁱ

Αίτηση προδικαστικής αποφάσεως

Ημερομηνία καταθέσεως:

2 Ιουνίου 2023

Αιτούν δικαστήριο:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Πολωνία)

Ημερομηνία της αποφάσεως του αιτούντος δικαστηρίου:

8 Μαΐου 2023

Ενάγοντες:

LB

JL

Εναγομένη:

Getin Noble Bank S.A.

ΔΙΑΤΑΞΗ

[παραλειπόμενα]

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny (περιφερειακό δικαστήριο Βαρσοβίας, XXVIII πολιτικό τμήμα, Πολωνία) [παραλειπόμενα]

[παραλειπόμενα]

κατόπιν ακροαματικής διαδικασίας [παραλειπόμενα] διεξαχθείσας

επί της αγωγής των **LB, JL**

κατά της **Getin Noble Bank S.A. με έδρα τη Βαρσοβία**

με αίτημα την καταβολή αποζημίωσης

ⁱ Η ονομασία που έχει δοθεί στην παρούσα υπόθεση είναι πλασματική. Δεν αντιστοιχεί στο πραγματικό όνομα κανενός διαδίκου.

αποφασίζει:

1. Να υποβάλει, δυνάμει του άρθρου 267 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το ακόλουθο ερώτημα στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

«Έχει το άρθρο 2, στοιχεία β' και γ', της οδηγίας 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές, την έννοια ότι φυσικό πρόσωπο το οποίο συνάπτει σύμβαση ενυπόθηκου δανείου με σκοπό την εξασφάλιση κεφαλαίων για την απόκτηση ενός και μόνον ακινήτου που προορίζεται για εκμίσθωση έναντι ανταλλάγματος (buy-to-let) πρέπει να θεωρείται ως “καταναλωτής” κατά την έννοια της εν λόγω οδηγίας;»

2. Να αναστείλει, δυνάμει του άρθρου 177, παράγραφος 1, σημείο 31, του [πολωνικού] κώδικα πολιτικής δικονομίας, την ενώπιόν του διαδικασία έως ότου το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης απαντήσει στο ως άνω ερώτημα.

[παραλειπόμενα]

ΣΚΕΠΤΙΚΟ ΤΗΣ ΔΙΑΤΑΞΕΩΣ [παραλειπόμενα]

[παραλειπόμενα]

- 1 [Στοιχεία του αιτούντος δικαστηρίου]
- 2 [παραλειπόμενα]
- 3 [Στοιχεία των διαδίκων της κύριας δίκης και των εκπροσώπων τους].
- 4 [παραλειπόμενα]
- 5 [παραλειπόμενα]
- 6 **Αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης και κρίσιμα πραγματικά περιστατικά.**
- 7 Με αγωγή που κατατέθηκε στις 27 Δεκεμβρίου 2019 [παραλειπόμενα] οι ενάγοντες ζήτησαν να επιδικαστεί σε βάρος της εναγομένης το ποσό των 764 938,17 πολωνικών ζλότι (στο εξής: PLN). Οι ενάγοντες επισήμαναν ότι είχαν συνάψει με την εναγόμενη τράπεζα σύμβαση ενυπόθηκου δανείου συνδεδεμένου με το ελβετικό φράγκο (στο εξής: CHF), η οποία περιείχε καταχρηστικούς όρους που την καθιστούσαν, ως εκ τούτου, άκυρη. Ως εκ τούτου, οι ενάγοντες αξιώνουν από την εναγόμενη τράπεζα την επιστροφή του ισόποσου όλων των δόσεων του δανείου που καταβλήθηκαν σε εκτέλεση της εν λόγω σύμβασης.
- 8 Με τις προτάσεις της, η εναγομένη ζήτησε την απόρριψη της αγωγής, επισημαίνοντας ότι η σύμβαση δανείου που συνήψαν τα μέρη δεν ήταν άκυρη και δεν περιείχε καταχρηστικές ρήτρες.

- 9 [παραλειπόμενα] [Τ]ο αιτούν δικαστήριο διαπίστωσε ότι οι ενάγοντες, οι οποίοι [παραλειπόμενα] έχουν την κατοικία τους στο Λονδίνο, αποφάσισαν, το 2008, να αγοράσουν διαμέρισμα στην Πολωνία. Οι ενάγοντες δεν σκόπευαν να διαμείνουν στο εν λόγω ακίνητο. Προκειμένου να υλοποιήσουν το ως άνω σχέδιο, χρησιμοποίησαν τις υπηρεσίες του JP, Πολωνού διαχειριστή ακινήτων [, ο οποίος] κατέστη πληρεξούσιος δικηγόρος των εναγόντων και τους εκπροσώπησε για τη σύναψη των συμβάσεων δανείου, την απόκτηση και εκμίσθωση του σχετικού ακινήτου, καθώς και την εξυπηρέτηση των μισθωτών.
- 10 Στις 3 Απριλίου 2008, οι ενάγοντες ζήτησαν από την Noble Bank S.A. στη Βαρσοβία (ήτοι την τράπεζα της οποίας νόμιμη διάδοχος είναι η εναγομένη) δάνειο [παραλειπόμενα] συνδεδεμένο με το CHF με προθεσμία αποπληρωμής 360 μήνες, για την απόκτηση [παραλειπόμενα] ακινήτου στη Βαρσοβία [παραλειπόμενα]. Στην αίτηση αναφέρεται ότι η εκ μέρους των εναγόντων απόκτηση του ακινήτου γίνεται με σκοπό την εκμίσθωσή του έναντι ανταλλάγματος («buy-to-let»). Επιπλέον, οι ενάγοντες ανέφεραν ότι είναι παντρεμένοι και τελούν υπό το καθεστώς της κοινοκτημοσύνης, ότι κατοικούν στο Λονδίνο, ότι ο μὲν ενάγων είναι απόφοιτος δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης και εργάζεται ως αστυνομικός, η δε ενάγουσα είναι απόφοιτη τριτοβάθμιας εκπαίδευσης και κατέχει θέση διευθύντριας σχολείου.
- 11 Μαζί με την αίτηση δανείου, οι ενάγοντες υπέγραψαν δήλωση με την οποία βεβαίωναν ότι γνώριζαν τι σημαίνει συναλλαγματικός κίνδυνος (ήτοι ότι το ύψος των δόσεων αποπληρωμής του δανείου θα μπορούσε να κυμανθεί τόσο προς τα πάνω όσο και προς τα κάτω, ανάλογα με τις διακυμάνσεις της συναλλαγματικής ισοτιμίας του νομίσματος στο οποίο είχε συναφθεί το δάνειο), καθώς και ότι είχαν λάβει γνώση προσομοιώσεων όσον αφορά τις δόσεις του δανείου [παραλειπόμενα] και διαγράμματος της εξέλιξης της συναλλαγματικής ισοτιμίας CHF/PLN για την περίοδο από 9 Νοεμβρίου 2004 έως 2 Ιουλίου 2006.
- 12 Στις 20 Ιουνίου 2008 οι ενάγοντες [παραλειπόμενα] συνήψαν σύμβαση ενυπόθηκου δανείου [παραλειπόμενα] συνδεδεμένου με το CHF.[παραλειπόμενα] [Η] τράπεζα χορήγησε στους δανειολήπτες δάνειο ύψους 710 407,07 PLN συνδεδεμένο με την εξέλιξη της ισοτιμίας του CHF σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης δανείου καθώς και τους γενικούς όρους (άρθρο 2, παράγραφος 1). Το δάνειο αφορούσε την αγορά ακινήτου στην πρωτογενή αγορά [παραλειπόμενα] (άρθρο 2, παράγραφος 2). Η διάρκεια του δανείου συμφωνήθηκε για 360 μήνες (άρθρο 2, παράγραφος 3). Το δάνειο εκταμιεύθηκε σε PLN με ταυτόχρονη μετατροπή, κατά την ημέρα εκταμίευσης, στο νόμισμα που αναφερόταν στη σύμβαση δανείου σύμφωνα με την ισοτιμία αγοράς συναλλάγματος που ίσχυε στην τράπεζα κατά την ημερομηνία εκταμίευσης (άρθρο 3, παράγραφος 8). Η εξόφληση όλων των απορρεουσών από τη σύμβαση υποχρεώσεων έγινε σε PLN στον λογαριασμό του δανείου (άρθρο 4, παράγραφος 2). Η μέθοδος και η ημερομηνία προσδιορισμού της συναλλαγματικής ισοτιμίας (βάσει της οποίας υπολογίζονται οι δόσεις αποπληρωμής και το τρέχον ανεξόφλητο υπόλοιπο) καθώς και οι προϋποθέσεις για την επικαιροποίηση του χρονοδιαγράμματος αποπληρωμής καθορίζονταν στους γενικούς όρους (άρθρο 4, παράγραφος 4). Το

επιτόκιο του δανείου ήταν κυμαινόμενο και, κατά την ημερομηνία σύναψης της σύμβασης, ανερχόταν σε 6,66 % ετησίως, ήτοι το άθροισμα του ισχύοντος τριμηνιαίου επιτοκίου αναφοράς LIBOR για το CHF [παραλειπόμενα] και του σταθερού περιθωρίου της τράπεζας, το οποίο ανερχόταν σε 3,95 % (άρθρο 5, παράγραφος 1). Αναπόσπαστο μέρος της σύμβασης δανείου αποτελούσαν οι γενικοί όροι για τα ενυπόθηκα δάνεια της Noble Bank S.A. στη Βαρσοβία [παραλειπόμενα] (άρθρο 13).

- 13 Οι γενικοί όροι για τα ενυπόθηκα δάνεια της Noble Bank S.A. στη Βαρσοβία [παραλειπόμενα] προέβλεπαν ότι η εκταμίευση δανείου (ή της οικείας δόσης) που εκφράζεται σε ξένο νόμισμα γίνεται σε PLN με ταυτόχρονη μετατροπή του εκταμιευθέντος ποσού κατά την ημερομηνία εκταμίευσης στο νόμισμα που αναφέρεται στη σύμβαση δανείου, βάσει της ισοτιμίας αγοράς συναλλάγματος που καθορίζει η τράπεζα για το εν λόγω νόμισμα στον ισχύοντα πίνακα συναλλαγματικών ισοτιμιών (άρθρο 11, παράγραφος 7), σε περίπτωση δε δανείου σε ξένο νόμισμα, το χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής του δανείου εκφράζεται στο νόμισμα του δανείου και το ποσό της δόσης αποπληρωμής υπολογίζεται σύμφωνα με την ισοτιμία πώλησης συναλλάγματος της τράπεζας, βάσει του ισχύοντα στην τράπεζα πίνακα συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία αποπληρωμής (άρθρο 12, παράγραφος 7) [παραλειπόμενα].
- 14 Το περιεχόμενο της σύμβασης δανείου και οι γενικοί όροι δεν αποτέλεσαν αντικείμενο διαπραγμάτευσης. Μετά τη σύναψη της σύμβασης δανείου, η τράπεζα εκταμίευσε το ποσό του δανείου [παραλειπόμενα]. Το ακίνητο εκμισθώθηκε έναντι ανταλλάγματος και τα προερχόμενα από το μίσθωμα έσοδα χρησιμοποιήθηκαν κυρίως για την αποπληρωμή των δόσεων του δανείου. Οι ενάγοντες εξακολούθησαν να διαμένουν στο Λονδίνο, όπου [παραλειπόμενα] δεν ασκούσαν καμία επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι ενάγοντες δεν διέμεναν στο ακίνητο στη Βαρσοβία [παραλειπόμενα], τη δε διαχείριση του ακινήτου, των μισθωτών και του δανείου ανέλαβε για λογαριασμό τους ο JP. Στις 21 Δεκεμβρίου 2009, οι συμβαλλόμενοι συνήψαν πρόσθετη πράξη της σύμβασης δανείου, με την οποία προβλέφθηκε η δυνατότητα των εναγόντων να εξοφλήσουν τις δόσεις του δανείου απευθείας σε CHF, εντούτοις, παρά το γεγονός αυτό, όλες οι απορρέουσες από τη σύμβαση απαιτήσεις καταβλήθηκαν σε PLN (συνολικό ποσό 764 938,17 PLN κατά το χρονικό διάστημα από 7 Ιουλίου 2008 έως 10 Μαΐου 2019). Οι ενάγοντες εξόφλησαν τις απορρέουσες από τη σύμβαση δανείου οφειλές τους στις 18 Οκτωβρίου 2019 και εν συνεχεία προχώρησαν σε πώληση του ακινήτου επί της οδού B, στη Βαρσοβία.
- 15 **Σχετικές νομικές διατάξεις.**
- 16 **Το πολωνικό δίκαιο.**
- 17 **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (νόμος της 23ης Απριλίου 1964 - Αστικός Κώδικας) (Dz.U. αριθ. 16, θέση 93, όπως τροποποιήθηκε) (στο εξής: αστικός κώδικας).**

- 18 Ως καταναλωτής θεωρείται κάθε φυσικό πρόσωπο που συνάπτει με επαγγελματία δικαιοπραξία η οποία δεν συνδέεται άμεσα με την οικονομική ή την επαγγελματική του δραστηριότητα (άρθρο 22¹).
- 19 Ως επαγγελματίας νοείται φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, κατά την έννοια του άρθρου 331, παράγραφος 1, που ασκεί ιδίω ονόματι οικονομική ή επαγγελματική δραστηριότητα (άρθρο 43¹).
- 20 Οι ρήτρες σύμβασης που συνάπτεται με καταναλωτή, οι οποίες δεν αποτέλεσαν αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης, δεν δεσμεύουν τον καταναλωτή εάν διαμορφώνουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του κατά τρόπο που αντιβαίνει στα χρηστά ήθη και πλήττει σοβαρά τα συμφέροντά του (μη επιτρεπτές συμβατικές ρήτρες). Η παρούσα διάταξη δεν ισχύει για τις ρήτρες που καθορίζουν τις κύριες παροχές των συμβαλλομένων μερών, όπως την τιμή ή την αμοιβή, εφόσον είναι διατυπωμένες με σαφήνεια (άρθρο 385¹, παράγραφος 1).
- 21 Εάν μια συμβατική ρήτρα δεν είναι δεσμευτική για τον καταναλωτή σύμφωνα με την παράγραφο 1, η σύμβαση παραμένει κατά τα λοιπά δεσμευτική για τα συμβαλλόμενα μέρη (άρθρο 385¹, παράγραφος 2).
- 22 Το συμβατό των ρητρών μιας σύμβασης με τα χρηστά ήθη εκτιμάται με βάση την κατάσταση κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης, λαμβανομένων υπόψη του περιεχομένου της, των περιστάσεων που περιβάλλουν τη σύναψή της καθώς και των λοιπών συμβάσεων που συνδέονται με τη σύμβαση στην οποία περιλαμβάνονται οι ρήτρες οι οποίες αποτελούν αντικείμενο της εκτίμησης (άρθρο 385²).
- 23 Το δίκαιο της Ένωσης.**
- 24 Οδηγία 93/13/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 5ης Απριλίου 1993, σχετικά με τις καταχρηστικές ρήτρες των συμβάσεων που συνάπτονται με καταναλωτές (ΕΕ 1993, L 95, σ. 29), στο εξής: οδηγία 93/13.**
- 25 Για τους σκοπούς της εν λόγω οδηγίας νοούνται ως: (α) «καταχρηστικές ρήτρες»: οι ρήτρες μιας σύμβασης όπως αυτές [ο]ρίζονται στο άρθρο 3· (β) «καταναλωτής»: κάθε φυσικό πρόσωπο το οποίο, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί για σκοπούς οι οποίοι είναι άσχετοι με τις επαγγελματικές του δραστηριότητες· (γ) «επαγγελματίας»: κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που, κατά τις συμβάσεις που καλύπτει η παρούσα οδηγία, ενεργεί στα πλαίσια της επαγγελματικής του δραστηριότητας, είτε δημόσια είτε ιδιωτικής (άρθρο 2).
- 26 Αιτιολόγηση της αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως.**
- 27 Η υποβολή του ως άνω προδικαστικού ερωτήματος απορρέει από την ανάγκη ερμηνείας του δικαίου της Ένωσης προκειμένου να διασφαλισθεί ο ορθός χαρακτηρισμός (είτε ως καταναλωτή είτε ως επαγγελματία) δανειολήπτη ο οποίος αγοράζει ακίνητο με σκοπό να το εκμισθώσει. Το εν λόγω ζήτημα είναι κρίσιμο

για την έκβαση της υπό κρίση υπόθεσης, δεδομένου ότι καθορίζει κατά πόσον θα έχουν εφαρμογή εν προκειμένω οι διατάξεις της οδηγίας 93/13. Συγκεκριμένα, αν οι ενάγοντες θεωρηθούν ως καταναλωτές, μπορεί να συναχθεί το συμπέρασμα ότι οι ρήτρες της σύμβασης ενυπόθηκου δανείου που προβλέπουν την αναπροσαρμογή του εν λόγω δανείου βάσει της ισοτιμίας του CHF (άρθρο 2, παράγραφος 1, της σύμβασης) και τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας CHF/PLN βάσει μονομερούς απόφασης της τράπεζας (άρθρο 3, παράγραφος 8, της σύμβασης καθώς και άρθρο 11, παράγραφος 7, και άρθρο 12, παράγραφος 7, των γενικών όρων) είναι καταχρηστικές. Οι εν λόγω ρήτρες δεν έχουν αποτελέσει αντικείμενο ατομικής διαπραγμάτευσης κατά τον καθορισμό του κύριου αντικείμενου της σύμβασης, δεν έχουν συνταχθεί σε απλή και κατανοητή γλώσσα, αντίκεινται δε στις επιταγές της καλής πίστης, επιφέροντας, ως εκ τούτου, σημαντική ανισορροπία στα συμβατικά δικαιώματα και υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, εις βάρος των εναγόντων. Η ως άνω εκτίμηση απορρέει από το γεγονός ότι, σε σχέση με τη σύναψη της δανειακής σύμβασης, οι ενάγοντες επιβαρύνθηκαν με απεριόριστο συναλλαγματικό κίνδυνο, χωρίς να έχουν ταυτοχρόνως ενημερωθεί για τις πιθανές συνέπειες τυχόν δυσμενούς μεταβολής της συναλλαγματικής ισοτιμίας CHF/PLN. Συγκεκριμένα, μολονότι στους ενάγοντες παρουσιάστηκε διάγραμμα της εξέλιξης της συναλλαγματικής ισοτιμίας CHF/PLN και προσομοίωση της μεταβολής των δόσεων σε περίπτωση αύξησης της εν λόγω ισοτιμίας, εντούτοις και στις δύο περιπτώσεις παρουσιάστηκαν ασήμαντες διακυμάνσεις της συναλλαγματικής ισοτιμίας. Περαιτέρω, για τους ενάγοντες τόσο το CHF όσο και το PLN αποτελούσαν ξένο νόμισμα, δεδομένου ότι οι ίδιοι παρήγαγαν εισόδημα σε λίρες στερλίνες (GBP), νόμισμα ως προς το οποίο ουδεμία αναφορά περιείχαν οι προσομοιώσεις και τα διαγράμματα που παρείχε η τράπεζα. Επιπλέον, βάσει των ρητρών της σύμβασης δανείου και των γενικών όρων, η τράπεζα είχε τη δυνατότητα να διαμορφώσει το ύψος της συναλλαγματικής ισοτιμίας CHF/PLN, γεγονός που της επέτρεπε να επηρεάσει άμεσα το ύψος των εκπληρωθεισών από τους ενάγοντες παροχών. Τυχόν διαπίστωση ότι οι προαναφερθείσες διατάξεις της σύμβασης δανείου είναι καταχρηστικές, και ως εκ τούτου δεν δεσμεύουν τους ενάγοντες, συνεπάγεται ότι η σύμβαση δανείου δεν θα μπορούσε να έχει τεθεί σε ισχύ και ήταν, κατά συνέπεια, άκυρη, επομένως όλες οι δόσεις του δανείου που κατέβαλαν οι ενάγοντες καταβλήθηκαν αχρεωστήτως και θα πρέπει να επιστραφούν στους ενάγοντες, όπως ζητούν οι τελευταίοι με την αγωγή τους. Συνεπώς, αν οι ενάγοντες θεωρηθούν ως καταναλωτές, η αγωγή θα πρέπει να γίνει δεκτή, ενώ αν κριθεί ότι κατά τη σύναψη της σύμβασης οι ενάγοντες δεν είχαν την ιδιότητα του καταναλωτή, τούτο θα συνεπάγεται ότι οι διατάξεις της οδηγίας 93/13, και κατά συνέπεια και η πολωνική ρύθμιση περί καταχρηστικών ρητρών, δεν θα έχουν εφαρμογή στην υπό κρίση υπόθεση και, ως εκ τούτου, η αγωγή θα πρέπει να απορριφθεί.

- 28 Η οδηγία 93/13 ορίζει τις συμβάσεις επί των οποίων έχει εφαρμογή με γνώμονα την ιδιότητα των συμβαλλομένων, αναλόγως του αν ενεργούν ή όχι στο πλαίσιο της επαγγελματικής τους δραστηριότητας¹. Όσον αφορά την έννοια του

¹ Βλ.:

«καταναλωτή», κατά το άρθρο 2, στοιχείο β΄, της οδηγίας 93/13, η έννοια αυτή έχει αντικειμενικό χαρακτήρα και δεν εξαρτάται από τις συγκεκριμένες γνώσεις που ενδέχεται να έχει το οικείο πρόσωπο, ούτε από τις πληροφορίες που αυτό πράγματι διαθέτει². Η έννοια αυτή πρέπει να καθορίζεται βάσει λειτουργικού κριτηρίου, το οποίο συνίσταται στην εκτίμηση περί του αν η επίμαχη συμβατική σχέση εντάσσεται στο πλαίσιο δραστηριοτήτων που δεν σχετίζονται με την άσκηση επαγγέλματος³. Δεν μπορεί να αποκλειστεί από το πεδίο εφαρμογής της έννοιας του «καταναλωτή» η περίπτωση κατά την οποία ένα φυσικό πρόσωπο χρησιμοποιεί το διαμέρισμα που αποτελεί την προσωπική κατοικία του και για επαγγελματικούς σκοπούς, όπως, λόγω χάρη, στο πλαίσιο έμμισθης τηλεργασίας ή ασκήσεως ελευθέρου επαγγέλματος⁴. Ο όρος «επαγγελματίας», κατά το άρθρο 2, στοιχείο γ΄, της οδηγίας 93/13, αποτελεί λειτουργική έννοια, οπότε πρέπει να εξετάζεται κατά πόσον η συγκεκριμένη συμβατική σχέση εντάσσεται στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων που ένα πρόσωπο ασκεί σε επαγγελματική βάση⁵. Όπως ακριβώς η έννοια του «καταναλωτή» του άρθρου 2, στοιχείο β΄, της οδηγίας 93/13, έτσι και η έννοια του «επαγγελματία» του άρθρου 2, στοιχείο γ΄, της οδηγίας αυτής έχει αντικειμενικό χαρακτήρα και δεν εξαρτάται από τη

- απόφαση του Δικαστηρίου της 27.10.2022, S.V. (Immeuble en copropriété), [C- 485/21], σκέψη 24,

- απόφαση του Δικαστηρίου της 21.03.2019, Rouvin και Dijoux, C-590/17, σκέψη 23,

- απόφαση του Δικαστηρίου της 17.05.2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, σκέψη 53.

² Βλ.:

- απόφαση του Δικαστηρίου της 21.03.2019, Rouvin και Dijoux, C-590/17, σκέψη 24,

- απόφαση του Δικαστηρίου της 03.09.2015, Costea, C-110/14, σκέψη 21.

³ Βλ.:

- απόφαση του Δικαστηρίου της 27.10.2022, S.V. (Immeuble en copropriété), [C- 485/21], σκέψη 25,

- διάταξη του Δικαστηρίου της 14.09.2016, Dumitras, C-534/15, σκέψη 32,

- διάταξη του Δικαστηρίου της 19.11.2015, C-74/15, σκέψη 27.

⁴ Βλ.:

- απόφαση του Δικαστηρίου της 27.10.2022, S.V. (Immeuble en copropriété), [C- 485/21], σκέψη 32.

⁵ Βλ.:

- απόφαση του Δικαστηρίου της 21.03.2019, Rouvin και Dijoux, C-590/17, σκέψη 36,

- απόφαση του Δικαστηρίου της 17.05.2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, σκέψη 55.

δραστηριότητα την οποία ο επαγγελματίας αποφασίζει να αντιμετωπίσει ως κύρια ή δευτερεύουσα και παρεπόμενη δραστηριότητά του ⁶.

- 29 Από τα πραγματικά περιστατικά της υπό κρίση υπόθεσης προκύπτει σαφώς ότι οι ενάγοντες έλαβαν δάνειο από την τράπεζα με σκοπό την εξασφάλιση κεφαλαίων για την απόκτηση ακινήτου, το οποίο [προορίζετο για] εκμίσθωση. Οι ενάγοντες εξακολούθησαν να διαμένουν στο Λονδίνο, [παραλειπόμενα] και ουδέποτε διέμειναν ούτε είχαν την πρόθεση να διαμείνουν στο επίμαχο ακίνητο, καθώς τίποτα δεν τους συνέδεε με τη Βαρσοβία. Όλες οι διατυπώσεις που αφορούσαν το δάνειο και την αγορά, εκμίσθωση και μετέπειτα πώληση του ακινήτου διεκπεραιώθηκαν, κατόπιν αναθέσεως από τους ενάγοντες και για λογαριασμό αυτών, από διαχειριστή ακινήτων. Οι ενάγοντες σκοπούσαν εξ αρχής την εκμίσθωση του ακινήτου, όπως προκύπτει ιδίως από τα αναγραφόμενα στην ίδια την αίτηση δανείου, όπου οι ενάγοντες ανέφεραν ότι επιθυμούσαν να χρησιμοποιήσουν το προϊόν του δανείου για την αγορά από εργολάβο ακινήτου προς εκμίσθωση («buy-to-let»). Συνεπώς, ο σκοπός των εναγόντων δεν ήταν να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές τους ανάγκες, αλλά να αυξήσουν την περιουσία τους. Επομένως, η εξασφάλιση κεφαλαίων για την αγορά του προς εκμίσθωση ακινήτου αποτελούσε κάποιου είδους επένδυση. Ταυτόχρονα, όμως, οι ενάγοντες δεν ασκούσαν επιχειρηματική δραστηριότητα κατ' επάγγελμα, αντιθέτως απασχολούνταν ως μισθωτοί με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας, τα δε έσοδα από τη μίσθωση προορίζονταν να αποτελέσουν πρόσθετη πηγή εισοδήματος για τους ενάγοντες. Οι ενάγοντες δεν εκμίσθωναν κανένα άλλο ακίνητο πέραν του διαμερίσματος στη Βαρσοβία [παραλειπόμενα].
- 30 Το αιτούν δικαστήριο διερωτάται αν, στο πλαίσιο της ως άνω κατάστασης, μπορεί βασίμως να θεωρηθεί ότι οι δανειολήπτες έχουν την ιδιότητα του «επαγγελματία» κατά την έννοια του άρθρου 2, στοιχείο γ', της οδηγίας 93/13. Εν προκειμένω, είναι κρίσιμο να εκτιμηθεί αν η εκ μέρους ορισμένου προσώπου επιδίωξη πραγματοποίησης εισοδήματος μέσω της «ιδιωτικής» εκμίσθωσης ακινήτων σημαίνει ότι το εν λόγω πρόσωπο ενεργεί στο πλαίσιο της επαγγελματικής του δραστηριότητας. Είναι προφανές ότι φυσικό πρόσωπο που παίρνει δάνειο με σκοπό την απόκτηση μερικών ή και πληθώρας διαμερισμάτων με σκοπό να τα εκμισθώσει ενεργεί στο πλαίσιο επαγγελματικής δραστηριότητας, δεδομένου ότι η άσκηση δραστηριότητας τόσο μεγάλης κλίμακας προϋποθέτει οργάνωση που προσιδιάζει σε επαγγελματίες. Εντούτοις, κατάλληλη οργάνωση της οικείας δραστηριότητας απαιτείται και για την απόκτηση ενός μόνο ακινήτου που προορίζεται για εκμίσθωση (στην υπό κρίση υπόθεση, οι ενάγοντες προσέλαβαν επαγγελματία διαχειριστή ακινήτων για τη διεκπεραίωση του συνόλου των διατυπώσεων που σχετίζονταν με τη σύμβαση του δανείου καθώς και την απόκτηση και εκμίσθωση του ακινήτου και την εξυπηρέτηση των μισθωτών). Επιπλέον, η εκμίσθωση ακινήτων έναντι ανταλλάγματος, τόσο σε μεγάλη όσο και σε μικρή κλίμακα, χαρακτηρίζεται από το ότι είναι προσανατολισμένη στην

⁶ Βλ.:

- απόφαση του Δικαστηρίου της 21.03.2019, Pouvin και Dijoux, C-590/17, σκέψη 41.

άντληση οικονομικού οφέλους, γεγονός το οποίο αποτελεί τον κύριο σκοπό της άσκησης επαγγελματικής δραστηριότητας.

- 31 Υφίστανται, εντούτοις, και ισχυρά επιχειρήματα υπέρ της άποψης ότι η λήψη δανείου με σκοπό την απόκτηση ενός μόνο ακινήτου που προορίζεται για εκμίσθωση συνιστά πράξη ο σκοπός της οποίας δεν συνδέεται με επαγγελματική δραστηριότητα, και ως εκ τούτου ο οικείος δανειολήπτης θα πρέπει να θεωρηθεί ως καταναλωτής κατά την έννοια του άρθρου 2, στοιχείο β', της οδηγίας 93/13. Συγκεκριμένα, η αγορά ακινήτου με σκοπό την εκμίσθωση απαιτεί μεν μια κάποια οργάνωση, αλλά δεδομένης της μικρής κλίμακας μιας τέτοιας δραστηριότητας μπορεί να θεωρηθεί ότι δεν πρόκειται για χαρακτηριστικό της δραστηριότητας ενός επαγγελματία, καθώς ακόμη και οι πολύ μικρές επιχειρήσεις εμπλέκονται σε δραστηριότητες μεγαλύτερης κλίμακας. Επιπλέον, μολονότι η εκμίσθωση ακινήτου γεννά ως εκ της φύσεώς της εισοδήματα, εντούτοις στην περίπτωση ενός και μόνο ακινήτου τα εν λόγω εισοδήματα δεν είναι υψηλά, παραμένουν δε σημαντικά χαμηλότερα συγκρινόμενα με [τα στοιχεία που αφορούν] τη συντριπτική πλειοψηφία επαγγελματιών που δραστηριοποιούνται στην αγορά.
- 32 Με βάση τα πραγματικά περιστατικά της υπό κρίση υπόθεσης, κρίνεται επίσης συναφές το γεγονός ότι, κατά τον χρόνο σύναψης της σύμβασης δανείου, αμφότεροι οι ενάγοντες απασχολούνταν ως μισθωτοί με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας, δεν ασχολούνταν επαγγελματικά με τη διαχείριση ακινήτων και δεν είχαν καμία κατάρτιση στον εν λόγω τομέα. Λαμβανομένων υπόψη των ανωτέρω, η εκμίσθωση ακινήτων δεν αποτελούσε σημαντικό επαγγελματικό στόχο για εκείνους ούτε επρόκειτο να αποτελέσει την κύρια πηγή εισοδήματός τους. Για τους ενάγοντες, τα έσοδα από τη μίσθωση αποτελούσαν μια μορφή επένδυσης, δηλαδή έναν τρόπο αύξησης των αποταμιεύσεών τους, ως εναλλακτική έναντι της αγοράς μετοχών, ομολόγων ή μεριδίων επενδυτικών κεφαλαίων, της επένδυσης σε εγκαταστάσεις ή της τήρησης τραπεζικών λογαριασμών ταμειυτηρίου. Δεν χωρεί αμφιβολία ότι οι ως άνω τρόποι επένδυσης των αποταμιεύσεων ουδόλως προϋποθέτουν την άσκηση επαγγελματικής δραστηριότητας, γεγονός που φαίνεται να επιτρέπει τη συναγωγή παρόμοιου συμπεράσματος και για την μικρής κλίμακας εκμίσθωση ακινήτων. Τέλος, η θεώρηση των δανειοληπτών ως καταναλωτών σε περίπτωση όπως εκείνη της υπό κρίση υπόθεσης φαίνεται να συντελεί περισσότερο στην επίτευξη του σκοπού της οδηγίας 93/13 όσον αφορά την προστασία των καταναλωτών από καταχρηστικές ρήτρες, ιδίως λαμβανομένου υπόψη του γεγονότος ότι η επένδυση σε ακίνητα προοριζόμενα για εκμίσθωση αποτελεί για τους καταναλωτές δημοφιλή τρόπο αύξησης των αποταμιεύσεων, έχει δε και κοινωνικό όφελος, καθόσον καθιστά δυνατή την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών ατόμων που ούτε διαθέτουν ούτε θα μπορούσαν να αγοράσουν δικό τους ακίνητο.

33 Προδικαστικό ερώτημα.

- 34 [επανάληψη του προδικαστικού ερωτήματος] [παραλειπόμενα].

- 35 Λαμβανομένων υπόψη των προεκτεθέντων, το αιτούν δικαστήριο εκτιμά ότι θα πρέπει να δοθεί καταφατική απάντηση στο ως άνω ερώτημα.
- 36 **Αναστολή της διαδικασίας ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου.**
- 37 [παραλειπόμενα]

ΕΓΓΡΑΦΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ