

Processo C-347/23 [Zabitoń] ⁱ

Pedido de decisão prejudicial

Data de entrada:

2 de junho de 2023

Órgão jurisdicional de reenvio:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunal Regional de Varsóvia, Polónia)

Data da decisão de reenvio:

8 de maio de 2023

Demandantes:

LB

JL

Demandado:

Getin Noble Bank S.A.

DESPACHO

[*Omissis*]

O Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny (Tribunal Regional de Varsóvia, XXVIII.^a Secção Cível) [*omissis*],

[*omissis*]

após apreciação [*omissis*] em audiência

do processo instaurado por **LB e JL**

contra o **Getin Noble Bank S.A., com sede em Varsóvia,**

relativo a um pagamento,

ⁱ O nome do presente processo é um nome fictício. Não corresponde ao nome verdadeiro de nenhuma das partes no processo.

decide:

1. nos termos do artigo 267.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, submeter ao Tribunal de Justiça da União Europeia a seguinte questão prejudicial para resposta:

Deve o artigo 2.º, alíneas b) e c), da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores ser interpretado no sentido de que uma pessoa singular que celebra um contrato de mútuo hipotecário com vista à obtenção de fundos para adquirir um imóvel destinado a ser arrendado a título oneroso («*buy-to-let*») deve ser considerada um «consumidor» na aceção dessa diretiva?

2. nos termos do artigo 177.º, § 1, ponto 31, do k.p.c. (Código de Processo Civil), suspender a instância até que o Tribunal de Justiça da União Europeia responda à questão prejudicial *supra*.

[*Omissis*]

FUNDAMENTAÇÃO DO DESPACHO [*omissis*]

[*Omissis*]

1 [Dados do órgão jurisdicional de reenvio]

2 [*Omissis*]

3 [Dados das partes no processo principal e dos seus representantes]

4 [*Omissis*]

5 [*Omissis*]

6 Objeto do litígio no processo principal e matéria de facto pertinente

7 Por ação intentada em 27 de dezembro de 2019 [*omissis*], os demandantes pediram a condenação do demandado no pagamento do montante de 764 938,17 PLN. Os demandantes alegaram que tinham celebrado com o banco demandado um contrato de mútuo hipotecário indexado ao CHF que continha cláusulas abusivas que tornavam o contrato nulo. Tendo em conta o que precede, os demandantes reclamam ao banco demandado o reembolso do equivalente a todas as prestações mensais do crédito pagas em execução desse contrato.

8 Na sua contestação, o demandado pediu que a ação fosse julgada improcedente, indicando que o contrato de crédito celebrado entre as partes não era nulo e não continha cláusulas contratuais abusivas.

- 9 [Omissis] [O] órgão jurisdicional de reenvio determinou que os demandantes, que [omissis] residem em Londres, tinham decidido, em 2008, comprar uma habitação na Polónia. Os demandantes não tinham a intenção de residir nessa habitação. Para concretizar este plano, recorreram aos serviços de JP, um gestor imobiliário polaco [omissis] [que] se tornou o mandatário dos demandantes e os representou na celebração dos contratos de crédito, na aquisição da habitação, no arrendamento da habitação e no atendimento aos inquilinos.
- 10 Em 3 de abril de 2008, os demandantes apresentaram no Noble Bank S.A. de Varsóvia (o banco cujo sucessor legal é o demandado) um pedido de concessão de um crédito [omissis] em CHF por um período de 360 meses com vista à aquisição [omissis] de uma habitação em Varsóvia [omissis]. No pedido, indicava-se que os demandantes pretendiam adquirir essa habitação com vista a um arrendamento a título oneroso («*buy-to-let*»). Além disso, os demandantes indicaram que eram casados em regime de comunhão de bens, que residiam em Londres, que o demandado tem habilitações ao nível do ensino secundário e que é agente da polícia, e que a demandante tem habilitações ao nível do ensino superior e é diretora de uma escola.
- 11 Juntamente com o pedido de crédito, os demandantes assinaram uma declaração na qual confirmavam que tinham tomado conhecimento do conceito de risco cambial (que significava que as prestações do reembolso do crédito podiam variar tanto para baixo como para cima em função das flutuações da taxa de câmbio da moeda em que o crédito tinha sido contraído), bem como das simulações-modelo das prestações do crédito [omissis] e do gráfico histórico da taxa de câmbio CHF/PLN para o período compreendido entre 9 de novembro de 2004 e 2 de julho de 2006.
- 12 Em 20 de junho de 2008, os demandantes [omissis] celebraram um contrato de mútuo hipotecário [omissis] indexado ao CHF. [Omissis] [O] banco concedeu ao mutuário um crédito no valor de 710 407,07 PLN indexado à taxa de câmbio do CHF nas condições previstas no contrato de crédito e nas condições gerais (§ 2, n.º 1). O crédito destinava-se à aquisição de um imóvel no mercado primário [omissis] (§ 2, n.º 2). A duração do crédito era de 360 meses (§ 2, n.º 3). A disponibilização do crédito foi efetuada em PLN com conversão simultânea no dia do desembolso na moeda indicada no contrato de crédito à taxa de câmbio de compra da divisa em vigor no banco no dia da disponibilização (§ 3, n.º 8). O reembolso de todas as obrigações decorrentes do contrato era efetuado em PLN para a conta do crédito (§ 4, n.º 2). O método e a data da determinação da taxa de câmbio (com base no qual eram calculadas as prestações de reembolso e o saldo corrente da dívida) e as condições para a atualização do calendário de reembolso foram fixados nas condições gerais (§ 4, n.º 4). A taxa de juro do crédito era variável e, à data da celebração do contrato, era de 6,66 % ao ano, consistindo na soma da taxa de referência 3M LIBOR aplicável ao CHF [omissis] e da margem fixa do banco que era de 3,95 % (§ 5, n.º 1). As condições gerais do crédito hipotecário do Noble Bank S.A. em Varsóvia [omissis] faziam parte do contrato de crédito (§ 13).

- 13 As condições gerais do crédito hipotecário do Noble Bank S.A. em Varsóvia [omissis] previam que a disponibilização do crédito (ou de uma tranche) expresso numa moeda estrangeira era feita em PLN, convertendo simultaneamente o montante disponibilizado à data do desembolso para a moeda indicada no contrato de crédito à taxa de compra dessa moeda fixada pelo banco na tabela de taxas de câmbio atual (§ 11, n.º 7), no caso de um crédito expresso em moeda estrangeira, o calendário de reembolso do crédito era expresso na moeda do crédito e o montante da prestação do reembolso era calculado com base na taxa de câmbio de venda da divisa em vigor no banco segundo a tabela de taxas de câmbio à data do reembolso em vigor no banco (§ 12, n.º 7) [omissis].
- 14 O conteúdo do contrato de crédito e das condições gerais não foi negociado. Após a celebração do contrato de crédito, o banco disponibilizou o crédito [omissis]. Essa habitação foi arrendada a título oneroso e os rendimentos provenientes da renda destinavam-se sobretudo ao reembolso das prestações do crédito. Os demandantes viveram sempre em Londres, onde [omissis] não exerciam qualquer atividade económica. Os demandantes não residiam na habitação de Varsóvia [omissis], sendo a gestão da habitação, dos inquilinos e do crédito assegurada, em seu nome, por JP. Em 21 de dezembro de 2009, as partes celebraram um aditamento ao contrato de crédito que permitia aos demandantes reembolsar diretamente as prestações do crédito em CHF, mas, apesar disso, todos os montantes decorrentes deste contrato eram liquidados em PLN (no total, 764 938,17 PLN no período compreendido entre 7 de julho de 2008 e 10 de maio de 2019). Os demandantes reembolsaram todas as dívidas resultantes do contrato de crédito em 18 de outubro de 2019 e, em seguida, venderam a habitação de Varsóvia na rua B.
- 15 Disposições jurídicas aplicáveis**
- 16 Disposições polacas**
- 17 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny [Lei de 23 de abril de 1964, que aprova o Código Civil] (Dz.U. n.º 16, posição 93, conforme alterada), a seguir «k.c.»**
- 18 Entende-se por consumidor qualquer pessoa singular que celebre com um profissional um negócio jurídico que não esteja diretamente relacionado com a sua atividade profissional. (artigo 22^{1.º})
- 19 Um profissional é uma pessoa singular, uma pessoa coletiva ou uma entidade organizacional referida no artigo 331.º, § 1, que exerce uma atividade comercial ou profissional em seu próprio nome. (artigo 43^{1.º})
- 20 As cláusulas de um contrato celebrado com um consumidor que não tenham sido objeto de negociação individual não vinculam o consumidor quando definam os direitos e as obrigações deste de forma contrária aos bons costumes, prejudicando manifestamente os seus interesses (cláusulas contratuais abusivas). A presente disposição não é aplicável às cláusulas que definem as obrigações principais das

partes, incluindo o preço ou a remuneração, desde que estejam formuladas de modo inequívoco. (artigo 385^{1.º}, § 1)

- 21 Se, por força do disposto no § 1, uma cláusula contratual não for vinculativa para o consumidor, as demais cláusulas do contrato continuam a vincular as partes. (artigo 385^{1.º}, § 2)
- 22 A conformidade de uma cláusula contratual com os bons costumes é apreciada atendendo à situação no momento da celebração do contrato, tendo em conta o seu conteúdo, as circunstâncias da sua celebração e os demais contratos conexos com o contrato cuja cláusula é objeto de apreciação (artigo 385^{2.º}).

23 Disposições da União Europeia

24 **Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores (JO 1993, L 95, p. 29 – edição especial em polaco, capítulo XV, vol. 2, p. 288), a seguir: Diretiva 93/13.**

- 25 Para efeitos da presente diretiva, entende-se por: a) «Cláusulas abusivas», as cláusulas de um contrato tal como são definidas no artigo 3.º; b) «Consumidor», qualquer pessoa singular que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, atue com fins que não pertençam ao âmbito da sua atividade profissional; c) «Profissional», qualquer pessoa singular ou coletiva que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, seja ativa no âmbito da sua atividade profissional, pública ou privada (artigo 2.º).

26 Fundamentação do reenvio

- 27 A necessidade de submeter a presente questão prejudicial resultou da necessidade de interpretar o direito da União com vista a classificar corretamente (de consumidor ou profissional) um mutuário que adquire uma habitação para arrendar. Esta questão é crucial para a resolução do presente processo, uma vez que determina se as disposições da Diretiva 93/13 são aplicáveis. Com efeito, considerar que os demandantes são consumidores permite concluir que as cláusulas do contrato de mútuo hipotecário que preveem a indexação à taxa de câmbio do CHF (§ 2, n.º 1, do contrato) e a fixação das taxas de câmbio de CHF/PLN com base numa decisão unilateral do banco (§ 3, n.º 8, do contrato e § 11, n.º 7, e § 12, n.º 7, das condições gerais) são abusivas. Estas cláusulas não foram objeto de negociação individual e definem o objeto principal do contrato, não estão redigidas de maneira clara e compreensível e são contrárias à exigência de boa-fé, criando um desequilíbrio significativo entre os direitos e obrigações das partes decorrentes do contrato em detrimento dos demandantes. Esta apreciação resulta do facto de, com a celebração do contrato de crédito, os demandantes terem sido onerados com um risco cambial ilimitado, sem serem informados das potenciais consequências de uma alteração desfavorável da taxa de câmbio CHF/PLN. É verdade, nomeadamente, que embora tenham sido apresentados aos demandantes o gráfico histórico da taxa de câmbio CHF/PLN e

uma simulação da alteração do montante das prestações em caso de aumento dessa taxa, em ambos os casos as flutuações cambiais apresentadas eram insignificantes. Além disso, tanto o CHF como o PLN eram divisas estrangeiras para os demandantes, uma vez que auferiam salários em GBP e nenhuma das simulações e gráficos apresentados pelo banco continha qualquer referência a esta divisa. Além disso, as cláusulas do contrato de crédito e as condições gerais permitiam ao banco estabelecer o montante da taxa de câmbio CHF/PLN, pelo que este teria a possibilidade de influenciar diretamente o montante das prestações cumpridas pelos demandantes. Declarar abusivas as cláusulas referidas do contrato de crédito e, portanto, não vinculativas para os demandantes significa que o contrato de crédito não podia vigorar e era, portanto, nulo, pelo que todas as prestações do crédito pagas pelos demandantes constituíam prestações indevidas que deviam ser restituídas aos demandantes, tal como reclamado na ação. Assim, o facto de se considerar que os demandantes são consumidores constitui fundamento para a procedência da ação, ao passo que considerar que ao celebrarem o contrato não eram consumidores significará que as disposições da Diretiva 93/13 e, por conseguinte, as disposições polacas sobre as cláusulas contratuais abusivas não se aplicam ao caso em apreço, pelo que a ação deve ser julgada improcedente.

- 28 É, pois, com referência à qualidade dos contratantes, consoante atuem ou não no quadro da sua atividade profissional, que a Diretiva 93/13 define os contratos a que se aplica ¹. Quanto ao conceito de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, o mesmo tem carácter objetivo e é independente dos conhecimentos concretos que a pessoa em questão possa ter, ou das informações de que essa pessoa realmente dispõe ². Deve ser apreciado à luz de um critério funcional, que consiste em avaliar se a relação contratual em causa se inscreve no âmbito de atividades alheias ao exercício de uma profissão ³. Não se pode excluir

¹ *Vide:*

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 27 de outubro de 2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, n.º 24;

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 21 de março de 2019, Pouvin i Dijoux, C-590/17, n.º 23;

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 17 de maio de 2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, n.º 53.

² *Vide:*

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 21 de março de 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, n.º 24;

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 3 de setembro de 2015, Costea, C-110/14, n.º 21.

³ *Vide:*

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 27 de outubro de 2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, n.º 25;

- Despacho do Tribunal de Justiça de 14 de setembro de 2016, Dumitraş, C-534/15, n.º 32;

- Despacho do Tribunal de Justiça de 19 de novembro de 2015, C-74/15, n.º 27.

do âmbito de intervenção do conceito de «consumidor» o caso de uma pessoa singular que utiliza o apartamento que constitui o seu domicílio pessoal também para fins profissionais, como no âmbito de um teletrabalho por conta de outrem ou do exercício de uma profissão liberal ⁴. O conceito de «profissional», na aceção do artigo 2.º, alínea c), da Diretiva 93/13, é um conceito funcional que implica apreciar se uma concreta relação contratual se insere no âmbito das atividades realizadas a título profissional por uma pessoa ⁵. Tal como o conceito de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, o de «profissional», na aceção do artigo 2.º, alínea c), desta diretiva, tem carácter objetivo e não depende do que o profissional decide tratar como sua atividade principal ou secundária e acessória ⁶.

- 29 Resulta, sem dúvida, dos factos apurados no presente processo que os demandantes contraíram junto do banco um crédito para obter fundos para a compra de uma habitação destinada a [ser] arrendada. Os demandantes residiram sempre em Londres [*omissis*], não residiram nem tinha a intenção de residir nessa habitação porque não tinham qualquer ligação a Varsóvia. Todas as formalidades relacionadas com o crédito e compra, o arrendamento e a posterior venda da habitação foram tratados, em nome dos demandantes, por um gestor imobiliário contratado por eles. Arrendar a habitação era o objetivo dos demandantes desde o início, como demonstra, em especial, o conteúdo do pedido de crédito, no qual os demandantes indicaram que pretendiam utilizar os fundos do crédito na compra ao promotor imobiliário de uma habitação destinada a arrendamento («*buy-to-let*»). Assim, o objetivo dos demandantes não era satisfazer as suas próprias necessidades de habitação, mas favorecer o património. A obtenção de fundos para a aquisição de uma habitação com vista ao seu arrendamento constituía, portanto, uma espécie de investimento. No entanto, os demandantes não se dedicavam profissionalmente a uma atividade comercial, mas estavam contratados com base em contratos de trabalho e os rendimentos provenientes do arrendamento deviam constituir para eles uma fonte adicional de sustento. Os demandantes não arrendaram outras habitações para além daquela localizada em Varsóvia [*omissis*].

⁴ Vide:

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 27 de outubro de 2022, S.V. (Immeuble en copropriété), C-485/21, n.º 32.

⁵ Vide:

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 21 de março de 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, n.º 36;

- Acórdão do Tribunal de Justiça de 17 de maio de 2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, n.º 55.

⁶ Vide:

Acórdão do Tribunal de Justiça de 21 de março de 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, n.º 41.

- 30 O órgão jurisdicional de reenvio interroga-se sobre a questão de saber se, na situação descrita, há motivos que permitam considerar que os mutuários podem ser considerados um «profissional» na aceção do artigo 2.º, alínea c), da Diretiva 93/13. A questão pertinente aqui é a de apreciar se o facto de visar rendimentos provenientes do arrendamento «privado» de um imóvel significa agir para fins comerciais, empresariais ou profissionais. É evidente que uma pessoa singular que contrai um crédito com vista à aquisição de algumas ou de várias dezenas de habitações para arrendamento age com fins empresariais, uma vez que uma operação dessa envergadura exige uma organização típica de uma empresa. No entanto, para a aquisição de uma única habitação para arrendar, é igualmente necessário organizar adequadamente o negócio (no caso em apreço, os demandantes contrataram um gestor imobiliário profissional para tratar de todas as formalidades relacionadas com o contrato de crédito, bem como com a aquisição e o arrendamento da habitação e o serviço aos inquilinos). Além disso, o arrendamento de imóveis a título oneroso tanto em grande como em pequena escala combina a característica de ter fins lucrativos, ou seja, o objetivo principal da exploração da empresa.
- 31 Por outro lado, existem, porém, importantes argumentos convincentes para considerar que a obtenção de um crédito para a aquisição de uma única habitação para arrendamento constitui uma operação para fins não relacionados com o âmbito da sua atividade comercial ou profissional, pelo que esse mutuário deve ser considerado um consumidor na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13. De facto, embora seja verdade que a aquisição de uma habitação para arrendamento requer uma certa organização, pode considerar-se, tendo em conta a reduzida dimensão dessa atividade, que a mesma não é uma atividade característica de empresas, uma vez que mesmo as microempresas estão envolvidas em operações de maior envergadura. Além disso, embora seja verdade que o arrendamento de um imóvel pressupõe, por natureza, a obtenção de um rendimento, não é menos verdade que esse rendimento não é significativo e permanece significativamente inferior ao da grande maioria das empresas ativas no mercado.
- 32 Tendo em conta os factos do caso em apreço, afigura-se igualmente pertinente que ambos os demandantes estavam, à data da celebração do contrato de crédito, contratados com base em contratos de trabalho, não se dedicavam profissionalmente à gestão imobiliária e não tinham formação nessa área. Assim, o arrendamento de imóveis não constituía para eles um objetivo profissional importante nem se destinava a ser a sua principal fonte de rendimento. O rendimento proveniente do arrendamento devia constituir para eles uma forma de investimento, ou seja, uma forma de reforçar a poupança que constituísse uma alternativa à compra de ações, obrigações ou participações em fundos de investimento ou à constituição de depósitos ou de contas de poupança em bancos. Não há dúvida que estes últimos tipos de investimento de poupanças indicados não estão relacionados com uma empresa, o que parece legitimar uma apreciação semelhante também para o arrendamento de imóveis em pequena escala. Por último, classificar de consumidores mutuários numa situação como a do caso em

apreço afigura-se concretizar melhor o objetivo de proteção dos consumidores contra as cláusulas contratuais abusivas prosseguido pela Diretiva 93/13, sobretudo tendo em conta que investir em imóveis para arrendar é uma forma popular entre os consumidores para acumular poupanças, o que, além disso, tem um benefício social na medida em que permite satisfazer as necessidades de habitação das pessoas que não têm casa própria e que não estão em condições de comprar uma.

33 Questão prejudicial

34 [repetição da questão prejudicial] [*Omissis*].

35 Tendo em conta as circunstâncias anteriormente apresentadas, o órgão jurisdicional de reenvio propõe que se responda pela afirmativa a esta questão.

36 Suspensão da instância no órgão jurisdicional de reenvio

37 [*Omissis*]

DOCUMENTO DE TRABALHO