

Cauza C-347/23 [Zabitoń]ⁱ
Cerere de decizie preliminară

Data depunerii:

2 iunie 2023

Instanța de trimitere:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Polonia)

Data deciziei de trimitere:

8 mai 2023

Reclamanți:

LB

JL

Pârâtă:

Getin Noble Bank S.A.

ORDONANȚĂ

[omissis]

Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunalul Regional din Varșovia), Secția a XXVIII-a civilă [omissis]

[omissis]

după ce a examinat [omissis] în ședință

acțiunea formulată de **LB, JL**

împotriva **Getin Noble Bank S.A., cu sediul în Varșovia**

privind obligarea la plată

ⁱ Numele prezentei cauze este un nume fictiv. Acesta nu corespunde numelui real al niciuneia dintre părțile la procedură..

decide:

1. În temeiul articolului 267 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene, adresează Curții de Justiție a Uniunii Europene următoarea întrebare preliminară:

Articolul 2 literele (b) și (c) din Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii trebuie interpretat în sensul că o persoană fizică ce încheie un contract de credit ipotecar în vederea obținerii de fonduri pentru achiziționarea unui singur local care urmează să fie închiriat cu titlu oneros (buy-to-let) trebuie să fie considerată „consumator” în sensul acestei directive?

2. În temeiul articolului 177 alineatul 1 punctul 31 din k.p.c. (Codul de procedură civilă), suspendă procedura până când Curtea de Justiție a Uniunii Europene va răspunde la întrebarea de mai sus.

[omissis]

MOTIVAREA ORDONANȚEI [omissis]

[omissis]

1 [Informații privind instanța de trimitere]

2 [omissis]

3 [Informații privind părțile din procedura principală și reprezentanții acestora]

4 [omissis]

5 [omissis]

6 Obiectul litigiului principal și situația de fapt relevantă

7 Printr-o acțiune în justiție formulată la 27 decembrie 2019, [omissis] reclamantii au solicitat obligarea pârâtei la plata sumei de 764 938,17 zloți polonezi (PLN). Reclamantii au indicat că au încheiat cu banca pârâtă un contract de credit ipotecar indexat în funcție de francul elvețian (CHF) care conținea clauze contractuale ilicite ce determinau nulitatea contractului. În consecință, reclamantii solicită rambursarea de către banca pârâtă a echivalentului tuturor ratelor creditului plătite în executarea acestui contract.

8 În replică, pârâta a solicitat respingerea acțiunii, indicând că respectivul contract de credit încheiat de părți nu este nul și nu conține clauze contractuale ilicite.

9 [omissis] [I]nstanța de trimitere a constatat că reclamantii, care [omissis] locuiesc în Londra, au decis în anul 2008 să cumpere o unitate locativă în Polonia.

Reclamanții nu aveau intenția de a locui în localul menționat. Pentru a realiza acest plan, au angajat serviciile lui JP, un administrator imobiliar polonez[, care] a devenit avocatul reclamanților și i-a reprezentat la încheierea contractelor de împrumut, de cumpărare a localului, de închiriere a localului și la asigurarea de servicii pentru locatari.

- 10 La 3 aprilie 2008, reclamanții au solicitat Noble Bank S.A. din Varșovia (banca al cărei succesor legal este pârâta) un împrumut [*omissis*] în CHF pentru o perioadă de 360 de luni în vederea achiziționării [*omissis*] unui local în Varșovia [*omissis*]. În cerere se precizează că reclamanții cumpără localul în vederea închirierii cu titlu oneros („buy-to-let”). În plus, reclamanții arătau că sunt căsătoriți sub regimul comunității de bunuri, că locuiesc în Londra, că reclamantul are studii medii și este ofițer de poliție, iar reclamanta are studii universitare și este director de școală.
- 11 Împreună cu cererea de credit, reclamanții au semnat o declarație prin care au confirmat că au luat cunoștință de noțiunea de risc de schimb valutar (ceea ce înseamnă că ratele de rambursare a creditului pot varia atât în sens descrescător, cât și crescător, în funcție de fluctuațiile cursului de schimb al monedei în care a fost contractat creditul), precum și de simulări modelizate ale ratelor creditului [*omissis*] și de un grafic istoric al cursului de schimb CHF/PLN pentru perioada 9 noiembrie 2004-2 iulie 2006.
- 12 La 20 iunie 2008, reclamanții [*omissis*] au încheiat un contract de credit ipotecar [*omissis*] indexat în funcție de CHF. [B]anca a acordat împrumutaților un credit în valoare de 710 407,07 PLN indexat în funcție de cursul de schimb CHF în conformitate cu termenii contractului de credit și cu condițiile generale (articolul 2 alineatul 1). Împrumutul era destinat achiziționării unui bun imobiliar pe piața primară [*omissis*] (articolul 2 alineatul 2). Durata creditului era de 360 de luni (articolul 2 alineatul 3). Deblocarea fondurilor s-a efectuat în PLN cu conversie simultană, în ziua plății, în moneda indicată în contractul de credit, în conformitate cu cursul de cumpărare a monedei străine în vigoare la bancă în ziua deblocării (articolul 3 alineatul 8). Rambursarea tuturor obligațiilor care decurg din contract a fost efectuată în PLN în contul de împrumut (articolul 4 alineatul 2). Metoda și termenul de stabilire a cursului de schimb (pe baza căruia se calculează ratele de rambursare și soldul curent restant) și condițiile de actualizare a graficului de rambursare au fost determinate de condițiile generale (articolul 4 alineatul 4). Rata dobânzii la împrumut era variabilă și, la data încheierii contractului, se ridica la 6,66% pe an, constând în suma dintre rata de referință LIBOR 3M aplicabilă pentru CHF [*omissis*] și marja fixă a băncii, care se ridica la 3,95% (articolul 5 alineatul 1). Condițiile generale aplicabile creditelor ipotecare ale Noble Bank S.A. din Varșovia [*omissis*] (articolul 13) făceau parte integrantă din contractul de credit.
- 13 Condițiile generale aplicabile creditelor ipotecare ale Noble Bank S.A. din Varșovia [*omissis*] prevedeau că deblocarea fondurilor împrumutului (sau a unei tranșe din acestea) exprimat într-o monedă străină se face în PLN cu conversia

simultană a sumei deblocate la data plății în moneda indicată în contractul de credit, în conformitate cu [cursul de] cumpărare a unei anumite monede stabilit de bancă în tabelul cursurilor valutare în vigoare (articolul 11 alineatul 7), în cazul unui credit exprimat într-o monedă străină, graficul de rambursare a creditului este exprimat în moneda creditului, iar valoarea ratelor de rambursare este calculată în funcție de cursul de vânzare a monedei străine practicat de bancă, pe baza tabelului cursurilor valutare al băncii în vigoare la data rambursării (articolul 12 alineatul 7) [omissis].

14 Nici conținutul contractului de credit, nici condițiile generale nu au fost negociate. După încheierea contractului de credit, banca a deblocat fondurile [omissis]. Localul a fost închiriat cu titlu oneros, iar veniturile provenite din chirie au fost utilizate în principal pentru rambursarea ratelor creditului. Reclamanții au locuit în permanență la Londra, unde [omissis] nu desfășurau activități comerciale. Reclamanții nu locuiau în localul din Varșovia [omissis], iar gestionarea localului, a chirișilor și a creditului era asigurată de JP în numele lor. La 21 decembrie 2009, părțile au încheiat un act adițional la contractul de credit care le permitea reclamanților să ramburseze ratele creditului direct în CHF, însă, în pofida acestui fapt, toate creanțele rezultate din contractul menționat au fost plătite în PLN (în valoare totală de 764 938,17 PLN în perioada cuprinsă între 7 iulie 2008 și 10 mai 2019). Reclamanții au rambursat toate creanțele rezultate din contractul de credit la 18 octombrie 2019, după care au vândut localul din Varșovia de pe strada B.

15 Legislația aplicabilă

16 Dreptul polonez

17 **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Legea din 23 aprilie 1964 – Codul civil) (Dz.U. nr. 16, poziția 93, cu modificările ulterioare), denumită în continuare „Codul civil”.**

18 Prin consumator se înțelege orice persoană fizică care încheie cu un profesionist un act juridic care nu are legătură directă cu activitatea sa economică sau profesională (articolul 22¹).

19 Un profesionist este o persoană fizică, o persoană juridică sau o unitate organizațională menționată la articolul 331 alineatul 1, care desfășoară în nume propriu o activitate comercială sau profesională (articolul 43¹).

20 Clauzele unui contract încheiat cu un consumator care nu au fost negociate în mod individual nu sunt obligatorii pentru acesta dacă îi definesc drepturile și obligațiile într-un mod contrar bunelor moravuri, cu încălcarea gravă a intereselor sale (clauze contractuale ilicite). Această dispoziție nu se aplică clauzelor care se referă la prestațiile principale ale părților, în special la preț sau la remunerație, atunci când sunt formulate în mod neechivoc (articolul 385¹ alineatul 1).

- 21 În cazul în care, în temeiul alineatului 1, o clauză contractuală nu este obligatorie pentru consumator, celelalte clauze contractuale rămân obligatorii pentru părți (articolul 385¹ alineatul 2).
- 22 Aprecierea compatibilității unei clauze contractuale cu bunele moravuri se efectuează în raport cu situația de la momentul încheierii contractului, având în vedere conținutul acestuia, circumstanțele în care a fost încheiat, precum și celelalte contracte care au legătură cu contractul ale cărui clauze fac obiectul aprecierii (articolul 385²).
- 23 Dreptul Uniunii Europene.**
- 24 Directiva 93/13/CEE 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), denumită în continuare „Directiva 93/13”.**
- 25 În sensul prezentei directive: (a) „clauzele abuzive” înseamnă clauzele contractuale definite la articolul 3; (b) „consumator” înseamnă orice persoană fizică ce, în cadrul contractelor reglementate de prezenta directivă, acționează în scopuri care se află în afara activității sale profesionale; (c) „vânzător sau furnizor [a se citi „profesionist”]” înseamnă orice persoană fizică sau juridică care, în cadrul contractelor reglementate de prezenta directivă, acționează în scopuri legate de activitatea sa profesională, publică sau privată (articolul 2).
- 26 Motivarea trimiterii preliminare.**
- 27 Întrebarea preliminară decurge din necesitatea de a interpreta dreptul Uniunii pentru a califica în mod corect (în calitate de consumator sau de profesionist) un împrumutat care cumpără un local în scopul închirierii sale. Această chestiune este esențială pentru soluționarea prezentei cauze, întrucât [în funcție de aceasta se] determină dacă sunt aplicabile dispozițiile Directivei 93/13. Calificarea reclamantilor drept consumatori permite să se concluzioneze că clauzele contractului de credit ipotecar care prevăd indexarea în funcție de cursul de schimb al CHF (articolul 2 alineatul 1 din contract) și stabilirea cursului CHF/PLN pe baza unei decizii unilaterale a băncii (articolul 3 alineatul 8 din contract, precum și articolul 11 alineatul 7 și articolul 12 alineatul 7 din condițiile generale) sunt abuzive. Clauzele menționate nu au fost negociate individual, deși definesc obiectul principal al contractului, nu au fost redactate într-un limbaj clar și inteligibil și sunt în contradicție cu cerința de bună credință, provocând un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract, în detrimentul reclamantilor. Această apreciere rezultă din faptul că, în urma încheierii contractului de credit, reclamantii au fost supuși unui risc de schimb valutar nelimitat, fără a fi informați cu privire la consecințele potențiale ale unei evoluții nefavorabile a cursului de schimb CHF/PLN. Astfel, deși reclamantilor le-au fost prezentate un grafic istoric al cursului de schimb CHF/PLN și o simulare a modificării quantumului ratelor în cazul unei creșteri a cursului respectiv, în ambele cazuri, fluctuațiile cursului de schimb prezentate au

fost ne semnificative. În plus, atât CHF, cât și PLN erau monede străine pentru reclamânți, întrucât aceștia își realizau veniturile în lire sterline (GBP), iar simulările și graficele furnizate de bancă nu conțineau nicio referire la această monedă. Mai mult, clauzele contractului de credit și condițiile generale permiteau băncii să configureze valoarea cursului de schimb CHF/PLN, astfel încât aceasta avea posibilitatea de a influența în mod direct valoarea prestațiilor furnizate de reclamânți. Declararea clauzelor menționate ale contractului de credit ca fiind abuzive și, prin urmare, ca nefiind obligatorii pentru reclamânți înseamnă că respectivul contract de credit nu putea fi în vigoare și, prin urmare, era invalid și, în consecință, toate ratele creditului plătite de reclamânți au constituit o contraprestație nedatorată care ar trebui să fie restituită reclamânților, așa cum s-a solicitat în acțiune. Prin urmare, considerarea reclamânților ca fiind consumatori constituie un temei pentru admiterea acțiunii, în timp ce constatarea că aceștia nu erau consumatori la momentul încheierii contractului va însemna că dispozițiile Directivei 93/13 și, în consecință, și dispozițiile de drept polonez privind clauzele contractuale ilicite nu se vor aplica în speță, astfel încât acțiunea trebuie respinsă.

- 28 Directiva 93/13 definește contractele cărora li se aplică prin referire la calitatea contractanților, după cum aceștia acționează sau nu în scopuri legate de activitatea lor profesională¹. În ceea ce privește noțiunea de „consumator”, în sensul articolului 2 litera (b) din Directiva 93/13, aceasta are un caracter obiectiv și este independentă de cunoștințele concrete pe care persoana în cauză le poate avea sau de informațiile de care această persoană dispune în mod real². Ea trebuie determinată având în vedere un criteriu funcțional, care constă în a aprecia dacă raportul contractual în cauză se înscrie în cadrul unor activități străine de exercitarea unei profesii³. Trebuie precizat că nu poate fi exclusă din domeniul de aplicare al noțiunii de „consumator” ipoteza în care o persoană fizică utilizează

¹ A se vedea:

- Hotărârea Curții de Justiție din 27 octombrie 2022., S.V. [C-485/21] (Imobil aflat în coproprietate), punctul 24;
- Hotărârea Curții de Justiție din 21 martie 2019, Pouvin și Dijoux, C-590/17, punctul 23;
- Hotărârea Curții de Justiție din 17 mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, punctul 53.

² A se vedea:

- Hotărârea Curții de Justiție din 21 martie 2019, Pouvin și Dijoux, C-590/17, punctul 24;
- Hotărârea Curții de Justiție din 3 septembrie 2015, Costea, C-110/14, punctul 21.

³ A se vedea:

- Hotărârea Curții de Justiție din 27 octombrie 2022., S.V. [C-485/21] (Imobil aflat în coproprietate), punctul 25,
- Ordonanța Curții de Justiție din 14 septembrie 2016, Dumitraș, C-534/15, punctul 32,
- Ordonanța Curții de Justiție din 19 noiembrie 2015, C-74/15, punctul 27.

apartamentul care constituie domiciliul său personal și în scopuri profesionale, precum în cadrul unei activități salariate efectuate de la distanță sau al exercitării unei profesii liberale⁴. Noțiunea de „profesionist”, în sensul articolului 2 litera (c) din Directiva 93/13, este o noțiune funcțională care presupune să se aprecieze dacă raportul contractual se înscrie în cadrul activităților desfășurate de o persoană cu titlu profesional⁵. La fel ca noțiunea de „consumator”, în sensul articolului 2 litera (b) din Directiva 93/13, noțiunea de „profesionist”, în sensul articolului 2 litera (c) din această directivă prezintă un caracter obiectiv și nu depinde de ceea ce profesionistul decide să trateze ca activitate principală sau secundară și accesorie⁶.

- 29 Din constatările de fapt din prezenta cauză rezultă incontestabil că reclamantul au contractat un credit de la bancă pentru a dobândi fonduri în vederea cumpărării unui local care urma să [fie] închiriat. Reclamantul au locuit în permanență la Londra, [omissis], nu au locuit și nici nu intenționau să locuiască în acest local, întrucât nu aveau nicio legătură cu Varșovia. Toate formalitățile legate de credit și de achiziționarea, închirierea și vânzarea ulterioară a localului au fost gestionate în numele reclamantilor de către un administrator imobiliar angajat de aceștia. Închirierea localului a fost obiectivul reclamantilor încă de la început, după cum reiese în special din formularea cererii de împrumut, în care reclamantul indicau că doreau să utilizeze fondurile provenite din împrumut pentru a achiziționa de la dezvoltator un local destinat închirierii („buy-to-let”). Astfel, scopul reclamantilor nu a fost acela de a-și satisface propriile nevoi locative, ci de a-și consolida patrimoniul. Obținerea de fonduri pentru achiziționarea localului destinat închirierii a constituit, așadar, un fel de investiție. În același timp însă, reclamantul nu desfășurau o activitate economică cu titlu profesional, ci erau angajați în temeiul unor contracte de muncă, iar veniturile din chirii erau destinate să constituie o sursă suplimentară de venit pentru aceștia. Reclamantul nu au închiriat alte localuri în afară de apartamentul situat în Varșovia [omissis].
- 30 Instanța de trimitere solicită să se stabilească dacă, în situația descrisă, există motive să se rețină că împrumutații pot fi considerați „profesioniști” în sensul articolului 2 litera (c) din Directiva 93/13. Esențială în speță este aprecierea

⁴ A se vedea:

- Hotărârea Curții de Justiție din 27 octombrie 2022., S.V. [C-485/21] (Imobil aflat în coproprietate), punctul 32.

⁵ A se vedea:

- Hotărârea Curții de Justiție a Uniunii Europene din 21 martie 2019, Pouvin și Dijoux, C-590/17, punctul 36;

- Hotărârea Curții de Justiție din 17 mai 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, punctul 55.

⁶ A se vedea:

- Hotărârea Curții de Justiție din 21 martie 2019, Pouvin și Dijoux, C-590/17, punctul 41.

aspectului dacă a urmări obținerea de venituri din închirierea „privată” de bunuri imobile înseamnă a acționa în scopuri legate de activitatea profesională, publică sau privată. Este evident că o persoană fizică care ar contracta un împrumut pentru a achiziționa câteva sau numeroase unități locative pentru a le închiria ar acționa în scopuri legate de activitatea unei întreprinderi, întrucât o acțiune la o asemenea scară necesită o organizare caracteristică întreprinderilor. Totuși, și pentru achiziționarea unui singur local destinat închirierii este necesară o organizare adecvată a activității (în speță, reclamantii au angajat un administrator imobiliar profesionist care să se ocupe de toate formalitățile legate de contractul de credit, de cumpărarea și închirierea localului și de asigurarea serviciilor furnizate locatarilor). În plus, închirierea unui imobil cu titlu oneros, atât la scară mare, cât și la scară mică, se caracterizează prin faptul că este orientată spre profit, ceea ce constituie scopul principal al administrării unei întreprinderi.

- 31 Pe de altă parte, există totuși argumente solide în favoarea tezei potrivit căreia obținerea unui credit în vederea achiziționării unui singur local destinat închirierii constituie o acțiune în scopuri care se află în afara activității profesionale, astfel încât un asemenea împrumut trebuie considerat consumator în sensul articolului 2 litera (b) din Directiva 93/13. Este adevărat că achiziționarea unui local destinat închirierii necesită o anumită organizare, dar, având în vedere amploarea redusă a acestei operațiuni, se poate presupune că nu este specifică activităților unei întreprinderi, întrucât chiar și o microîntreprindere desfășoară o activitate la o scară mai mare. În plus, deși închirierea unei proprietăți implică, prin natura sa, obținerea unor venituri, în cazul unei singure locuințe, aceste venituri nu sunt semnificative și rămân considerabil mai reduse decât cele ale mării majorități a întreprinderilor care operează pe piață.
- 32 Având în vedere faptele din prezenta cauză, pare de asemenea relevantă împrejurarea că, la momentul încheierii contractului de credit, cei doi reclamantii erau angajați cu contract de muncă, nu se ocupau cu titlu profesional de gestionarea imobilelor și nu aveau nicio pregătire în acest domeniu. Prin urmare, închirierea de bunuri imobiliare nu reprezenta un obiectiv profesional important pentru ei și nici nu era destinată să fie principala lor sursă de venit. Pentru aceștia, veniturile din chirii urmau să constituie o formă de investiție, și anume o formă de multiplicare a economiilor, ca alternativă la achiziționarea de acțiuni, obligațiuni sau participații și acțiuni la fonduri de investiții ori la deschiderea de depozite sau de conturi de economii în bănci. Nu există nicio îndoială că aceste din urmă mijloace de investire a economiilor nu sunt legate de o întreprindere, ceea ce pare să dea dreptul la o apreciere similară și în cazul închirierii de imobile la scară mică. În sfârșit, recunoașterea calității de consumatori a împrumutaților într-o situație precum cea din speță pare să realizeze mai bine obiectivul Directivei 93/13 de a proteja consumatorii împotriva clauzelor contractuale abuzive, în special având în vedere faptul că investiția în proprietăți imobiliare destinate închirierii este o modalitate populară de multiplicare a economiilor în rândul consumatorilor, care, în plus, prezintă beneficii sociale, întrucât permite satisfacerea nevoilor locative ale persoanelor care nu au o proprietate proprie și nu sunt în măsură să o cumpere ele însele.

33 Întrebarea preliminară.

34 [repetarea întrebării preliminare] [*omissis*]

35 Având în vedere împrejurările prezentate mai sus, instanța de trimitere propune să se răspundă afirmativ la această întrebare.

36 Suspendarea procedurii în fața instanței de trimitere.

37 [*omissis*]

DOCUMENT DE LUCRU