

Vec C-347/23 [Zabitoń]ⁱ

Návrh na začatie prejudiciálneho konania

Dátum podania:

2. jún 2023

Vnútroštátny súd:

Sąd Okręgowy w Warszawie

Dátum rozhodnutia vnútroštátneho súdu:

8. máj 2023

Žalobcovia:

LB

JL

Žalovaná:

Getin Noble Bank S.A.

ⁱ Názov tejto veci je fiktívny. Nezodpovedá skutočnému menu ani názvu žiadneho z účastníkov konania.

UZNESENIE

[*omissis*]

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVIII Wydział Cywilny [*omissis*] (Krajový súd
Varšava XXVIII. občianskoprávne oddelenie, Poľsko)

[*omissis*]

po preskúmaní [*omissis*], na pojednávaní

žaloby **LB, JL**

proti **Getin Noble Bank S.A. so sídlom vo Varšave**

o zaplatenie

rozhodol:

1. na základe článku 267 Zmluvy o fungovaní Európskej únie požiadať Súdny
dvor Európskej únie o odpoveď na otázku:

**Má sa článok 2 písm. b) a c) smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993
o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách vykladať tak, že
fyzická osoba, ktorá uzatvorí zmluvu o hypotekárnom úvere s cieľom získať
finančné prostriedky na kúpu jedného bytu určeného na odplatný prenájom
(kúpa na účely prenájmu) by sa mala považovať za „spotrebiteľa“ v zmysle
uvedenej smernice,**

2. na základe článku 177 § 1 bodu 31 k.p.c. prerušiť konanie, kým Súdny dvor
Európskej únie neodpovie na prejudiciálnu otázku

[*omissis*]

ODÔVODNENIE UZNESENIA [*omissis*]

[*omissis*]

1 [Údaje o vnútroštátnom súde]

2 [*omissis*]

3 [Údaje o účastníkoch hlavného konania a ich zástupcoch].

4 [*omissis*]

5 [omissis]

6 Predmet sporu vo veci samej a hlavné skutkové okolnosti.

7 Žalobou podanou dňa 27. decembra 2019 [omissis] sa žalobcovia domáhali od žalovanej zaplattenia sumy 764.938,17 PLN. Žalobcovia poukázali na to, že so žalovanou bankou uzavreli zmluvu o hypotekárnom úvere indexovaného v CHF, ktorá obsahovala nekalé zmluvné podmienky, v dôsledku ktorých sa zmluva stala neplatnou. Žalobcovia preto žiadajú, aby žalovaná banka vrátila ekvivalent všetkých splátok úveru zaplattených pri plnení tejto zmluvy.

8 Žalovaná vo vyjadrení k žalobe navrhla žalobu zamietnuť s tým, že zmluva o úvere uzavretá zmluvnými stranami nie je neplatná a neobsahuje nekalé zmluvné podmienky.

9 [omissis] [V]nútroštátny súd zistil, že žalobcovia, ktorí [omissis] majú bydlisko v Londýne, sa v roku 2008 rozhodli kúpiť bytové priestory v Poľsku. Žalobcovia nemali v úmysle v týchto priestoroch bývať. Na realizáciu tohto zámeru využili služby JP - poľského správcu nehnuteľností, [omissis] [ktorý] sa stal zástupcom žalobcov a zastupoval ich pri uzatváraní úverových zmlúv, kúpe priestorov, prenájme bytových priestorov a pri poskytovaní služieb nájomcom.

10 Dňa 3. apríla 2008 žalobcovia predložili Noble Bank S.A. vo Varšave (banka, ktorej právnym nástupcom je žalovaná) žiadosť o úver [omissis] v CHF na obdobie 360 mesiacov na kúpu [omissis] bytových priestorov vo Varšave [omissis]. V žalobe sa uvádza, že žalobcovia kupujú bytové priestory na prenájom (ďalej len „kúpa na prenájom“). Okrem toho žalobcovia uviedli, že sú manželmi s bezpodielovým spoluvlastníctvom majetku, bydlisko majú v Londýne, žalobca má stredoškolské vzdelanie a je policajt a žalobkyňa má vysokoškolské vzdelanie a je riaditeľka školy.

11 Žalobcovia spolu so žiadosťou o úver podpísali vyhlásenie, v ktorom potvrdili, že sa oboznámili s menovým rizikom (čo znamená, že splátky úveru sa môžu meniť smerom nadol aj smerom nahor v závislosti od kolísania kurzu meny, v ktorej bol čerpaný úver) ako aj s modelovými simuláciami splátok úveru [omissis] a s historickým grafom výmenného kurzu CHF/PLN za obdobie od 9. novembra 2004 do 2. júla 2006.

12 Dňa 20. júna 2008 žalobcovia [omissis] uzavreli zmluvu o hypotekárnom úvere [omissis] indexovanom v CHF. [omissis] [B]anka poskytla dlžníkovi úver vo výške 710.407,07 PLN indexovaný výmenným kurzom CHF za podmienok uvedených v úverovej zmluve a pravidlách (§ 2 odstavec 1). Úver bol určený na kúpu nehnuteľnosti na primárnom trhu [omissis] (§ 2 odstavec 2). Výpožičná lehota bola 360 mesiacov (§ 2 odstavec 3). V deň čerpania úveru bol úver vyplatený v PLN súčasne s prepočítaním na menu uvedenú v úverovej zmluve podľa nákupného kurzu cudzej meny platného v banke v deň vyplatenia (§ 3 odstavec 8). Splatenie všetkých záväzkov zo zmluvy sa uskutočnilo v PLN na úverový účet (§ 4 odstavec 2). Spôsob a termín určenia kurzu (na základe ktorého

sa vypočítavajú splátky a aktuálny zostatok dlhu) a podmienky aktualizácie splátkového kalendára boli uvedené v pravidlách (§ 4 odstavec 4). Úroková sadzba úveru bola variabilná a ku dňu uzatvorenia zmluvy predstavovala 6,66 % ročne, ktorá pozostávala zo súčtu príslušnej referenčnej sadzby 3M LIBOR pre CHF [omissis] a fixnej marže banky, ktorá bola 3,95 % (§ 5 odstavec 1). Neoddeliteľnou súčasťou úverovej zmluvy boli Pravidlá pre hypotekárne úvery Noble Bank S.A. vo Varšave [omissis] (§ 13).

- 13 Podľa pravidiel o hypotekárnych úveroch Noble Bank S.A. vo Varšave [omissis] za predpokladu, že vyplatenie úveru (alebo jeho tranže) vyjadreného v cudzej mene sa uskutoční v PLN súčasne s prepočítaním sumy vyplatenia na menu uvedenú v zmluve o úvere podľa nákupného kurzu danej meny určeného bankou v aktuálnom kurzovom lístku (§ 11 odstavec 7), ak ide o úver vyjadrený v kurze cudzej meny a splátkový kalendár úveru je vyjadrený v mene úveru, sa splátka vypočíta podľa devízového predajného kurzu, ktorý je platný v banke na základe kurzového lístka platného v banke ku dňu splatnosti (§12 odstavec 7) [omissis].
- 14 Obsah zmluvy o úvere ani obsah pravidiel nebol prerokovaný. Po uzavretí úverovej zmluvy banka uvoľnila úver [omissis]. Bytové priestory sa prenajímali za odplatu a výnosy z prenájmu slúžili najmä na splácanie splátok úveru. Žalobcovia sa celý čas zdržiavali v Londýne, kde [omissis] nevykonávali žiadnu podnikateľskú činnosť. Žalobcovia nebyvali v byte vo Varšave [omissis] a JP v ich mene mal na starosti bytové priestory, nájomníkov a úver. Dňa 21. decembra 2009 zmluvné strany uzatvorili prílohu k zmluve o úvere, ktorá umožnila žalobcom uhrádzať splátky úveru priamo v CHF, napriek tomu však boli všetky sumy splatné podľa tejto zmluvy vysporiadané v PLN (spolu 764.938,17 PLN v období od 7. júla 2008 do 10. mája 2019). Žalobcovia splatili všetky dlžné sumy podľa úverovej zmluvy dňa 18. októbra 2019 a následne predali bytové priestory vo Varšave na ulici B.
- 15 **Príslušné právne predpisy.**
- 16 **Poľské vnútroštátne právne predpisy.**
- 17 **Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Zákon z 23. apríla 1964, Občiansky zákonník, Dz.U. č. 16, položka 93, v znení zmien, ďalej len: k.c.)**
- 18 Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá v styku s predajcom alebo dodávateľom koná s cieľom ktorý sa priamo nevzťahuje na jej obchody, podnikanie alebo povolanie (článok 22¹).
- 19 Predajca alebo dodávateľ je fyzická osoba, právnická osoba a organizačná zložka uvedená v článku 331 § 1, ktorá vo vlastnom mene podniká, alebo vykonáva povolanie (článok 43¹).
- 20 Ustanovenia zmluvy uzatvorenej so spotrebiteľom, ktoré neboli dohodnuté individuálne, nie sú pre spotrebiteľa záväzné, ak upravujú jeho práva a povinnosti v rozpore s dobrými mravmi a zjavne porušujú jeho záujmy (nekalé zmluvné

podmienky). To neplatí pre ustanovenia definujúce hlavné plnenia zmluvných strán vrátane ceny alebo odmeny, ak sú formulované jednoznačne (článok 385¹ § 1).

21 Ak ustanovenie zmluvy podľa § 1 nie je pre spotrebiteľa záväzné, sú zmluvné strany viazané zmluvou v zostávajúcom rozsahu (článok 385¹ § 2).

22 Posúdenie súladu zmluvného ustanovenia s dobrými mravmi sa vykonáva podľa stavu v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na jej obsah, okolnosti jej uzavretia a s prihliadnutím na zmluvy súvisiace so zmluvou obsahujúcou ustanovenia, ktoré je predmetom posúdenia (článok 385²).

23 Právne predpisy Únie.

24 **Smernica Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (Ú. v. ES L 95, 1993, s. 29; Mim. vyd. 15/002, s. 208), ďalej len: smernica 93/13.**

25 Na účely tejto smernice: a) „nekalé podmienky“ znamenajú zmluvné podmienky definované v článku 3; b) „spotrebiteľ“ znamená akúkoľvek fyzickú osobu, ktorá v zmluvách podliehajúcich tejto smernici koná s cieľom, nevzťahujúcim sa k jeho obchodom, podnikaniu alebo povolaniu; c) „predajca alebo dodávateľ“ znamená akúkoľvek fyzickú osobu alebo právnickú osobu, ktorá v zmluvách podliehajúcich tejto smernici koná s cieľom vzťahujúcim sa k jeho obchodom, podnikaniu alebo povolaniu bez ohľadu na to či má verejnú alebo súkromnú formu vlastníctva (článok 2).

26 Odôvodnenie návrhu na začatie prejudiciálneho konania.

27 Nevyhnutnosť položiť túto prejudiciálnu otázku vznikla v súvislosti s potrebou výkladu práva Únie s cieľom správne zaradiť (ako spotrebiteľa alebo podnikateľa) dlžníka, ktorý kupuje priestory na účely ich prenájmu. Táto otázka má zásadný význam pre vyriešenie prejednávanej veci, pretože určuje, či sa na ňu budú uplatňovať ustanovenia smernice 93/13. Uznanie žalobcov ako spotrebiteľov totiž umožňuje dospieť k záveru, že zmluvné podmienky zmluvy o hypotekárnom úvere, ktoré stanovujú indexáciu výmenným kurzom CHF (§ 2 odstavec 1 zmluvy) a stanovovanie výmenných kurzy CHF/PLN na základe jednostranného rozhodnutia banky (§ 3 odstavec 8 zmluvy a § 11 odstavec 7 zmluvy a § 12 odstavec 7 pravidiel) sú nekalé. Tieto zmluvné podmienky neboli dohodnuté individuálne, hoci definujú hlavný predmet zmluvy, neboli napísané jasne a zrozumiteľne a sú v rozpore s požiadavkami dobrej viery, čo spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvy v neprospech žalobcov. Toto hodnotenie vyplýva zo skutočnosti, že v súvislosti s uzavretím zmluvy o úvere boli žalobcovia zaťažení neobmedzeným kurzovým rizikom bez toho, aby boli informovaní o možných dôsledkoch nepriaznivej zmeny kurzu CHF/PLN. Žalobcom bol totiž predložený historický graf výmenného kurzu CHF/PLN a simulácia zmien výšky splátok v prípade zvýšenia tohto kurzu, avšak v oboch prípadoch boli predstavené výkyvy kurzu ako

nevýznamné. Okrem toho CHF aj PLN boli pre žalobcov cudzie meny, pretože zarábali v GBP a žiadna zo simulácií a grafov predložených bankou neobsahovala žiadny odkaz na túto menu. Ustanovenia úverovej zmluvy a pravidiel navyše umožňovali banke stanoviť kurz CHF/PLN, vďaka čomu mohla priamo ovplyvňovať výšku plnenia vyplácaného žalobcami. Uznanie vyššie uvedených zmluvných podmienok zmluvy o úvere za nekalé a teda pre žalobcov nezáväzná znamená, že zmluva o úvere nemohla byť záväzná a teda bola neplatná a preto všetky splátky úveru zaplatené žalobcami predstavovali neoprávnený prospech, ktorý by mal byť žalobcom vrátený, ako to požadovala žaloba. Uznanie žalobcov ako spotrebiteľov je teda základom pre uznanie nároku, zatiaľ čo vyhlásenie, že pri uzatváraní zmluvy neboli spotrebiteľmi, bude znamenať, že ustanovenia smernice 93/13 a následne aj poľské právne predpisy o nekalých zmluvných podmienkach sa na tento prípad nebudú vzťahovať a preto sa žaloba bude musieť zamietnuť.

- 28 Smernica 93/13 definuje zmluvy, na ktoré sa vzťahuje odkazom na určitú vlastnosť zmluvných strán podľa toho, či konajú s cieľom vzťahujúcim sa na ich obchody, podnikanie alebo povolanie.¹ Pokiaľ ide o pojem „spotrebiteľ“ v zmysle článku 2 písm. b) smernice 93/13, má objektívnu povahu a nezávisí od konkrétnych vedomostí, ktoré môže dotknutá osoba mať, alebo od informácií, ktoré táto osoba skutočne má k dispozícii.² Pojem spotrebiteľ sa musí posudzovať z hľadiska funkčného kritéria, spočívajúceho v posúdení, či zmluvný vzťah v prejednávanej veci súvisí s činnosťami, ktoré nie sú obchodom, podnikaním alebo povolaním.³ V rámci pojmu „spotrebiteľ“ nemožno vylúčiť hypotetický prípad, keď fyzická osoba užíva byt predstavujúci jej osobné bydlisko aj na obchod, podnikanie alebo povolanie, napríklad v rámci práce na diaľku ako zamestnanec alebo v rámci výkonu slobodného povolania.⁴ Pojem „predajca alebo

¹ pozri:

- Rozsudok Súdneho dvora z 27. októbra 2022, S.V. (Nehnutelnosť v spoluvlastníctve), C-485/21, bod 24,
- Rozsudok Súdneho dvora z 21. marca 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 23,
- Rozsudok Súdneho dvora zo 17. mája 2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, bod 53,

² pozri:

- Rozsudok Súdneho dvora z 21. marca 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 24,
- Rozsudok Súdneho dvora z 3. septembra 2015, Costea, C-110/14, EU:C:2015:538, bod 21,

³ pozri:

- Rozsudok Súdneho dvora z 27. októbra 2022, S.V. (Nehnutelnosť v spoluvlastníctve), bod 25,
- Uznesenie Súdneho dvora zo 14. septembra 2016, Dumitraș, C-534/15, bod 32,
- Uznesenie Súdneho dvora z 19. novembra 2015, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 27,

⁴ pozri:

„dodávateľ“ v zmysle článku 2 písm. c) smernice 93/13 predstavuje funkčný pojem, vyžadujúci si posúdenie, či zmluvný vzťah patrí do rámca takých činností, ktoré osoba vykonáva ako obchod, podnikanie alebo povolanie.⁵ Tak ako pojem „spotrebiteľ“ v zmysle článku 2 písm. b) smernice 93/13, aj pojem „predajca alebo dodávateľ“ v zmysle článku 2 písm. c) tejto smernice má objektívnu povahu a nezávisí od toho, čo sa predajca alebo dodávateľ rozhodne spravovať v rámci svojej hlavnej činnosti alebo činnosti doplnkovej a vedľajšej.⁶

- 29 Zo skutkových zistení v prejednávanej veci je zrejmé, že žalobcovia si vzali úver od banky, aby získali finančné prostriedky na kúpu bytu na účely prenájmu. Žalobcovia celý čas bývali v Londýne, [omissis] nebývali a ani nemali v úmysle bývať v týchto priestoroch, keďže neboli žiadnym spôsobom naviazaní na Varšavu. Všetky formality súvisiace s úverom a kúpou, prenájomom a následným predajom bytových priestorov vybavoval v mene žalobcov nimi poverený správca nehnuteľností. Od začiatku bol cieľom žalobcov prenájom bytových priestorov o čom svedčí najmä obsah žiadosti o úver, v ktorej žalobcovia uviedli, že prostriedky z úveru chcú použiť na kúpu priestorov na prenájom od developera určených na prenájom („*buy-to-let*“). Cieľom žalobcov teda nebolo uspokojiť vlastné potreby na bývanie, ale zväčšiť svoj majetok. Získanie prostriedkov na kúpu priestorov na prenájom bolo teda istou investíciou. Zároveň však žalobcovia nevykonávali profesionálne podnikateľskú činnosť, ale boli zamestnaní na základe pracovných zmlúv a príjem z prenájmu mal byť pre nich doplnkovým zdrojom príjmu. Žalobcovia neprenajímali žiadne iné priestory ako byt nachádzajúci sa vo Varšave [omissis].
- 30 Vnútroštátny súd sa pýta, či v opísanej situácii existujú dôvody domnievať sa, že dlžníkov možno považovať za „predajcu alebo dodávateľa“ v zmysle článku 2 písm. c) smernice 93/13. Dôležité je posúdiť, či zameranie na dosahovanie príjmu zo „súkromného“ prenájmu nehnuteľností znamená konať na účely obchodu, podnikania alebo povolania. Je zrejmé, že fyzická osoba, ktorá by si zobrala úver na kúpu niekoľkých či desiatok bytových jednotiek na prenájom, koná na účely podnikania, pretože pôsobenie v takom veľkom rozsahu si vyžaduje organizačné riadenie typické pre podnikanie. Aj na kúpu jedného bytového priestoru do prenájmu je však potrebné riadne organizovať podnikanie (v danom prípade žalobcovia poverili profesionálneho realitného manažéra na účely vybavenia

- Rozsudok Súdneho dvora z 27. októbra 2022. S.V. (Nehnuteľnosť v spoluvlastníctve), C-485/21, bod 32,

⁵ pozri:

- Rozsudok Súdneho dvora z 21. marca 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 36,

- Rozsudok Súdneho dvora zo 17. mája 2018, Karel de Grote - Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, bod 55,

⁶ pozri:

- Rozsudok Súdneho dvora z 21. marca 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, bod 41.

všetkých formalít súvisiacich s úverovou zmluvou, kúpou a prenájmom priestorov ako aj služieb pre nájomcov). Navyše, platený prenájom nehnuteľností tak vo veľkom ako aj malom rozsahu predstavuje ziskovo orientovaný prístup, teda hlavný cieľ podnikania.

- 31 Na druhej strane existujú pádne argumenty v tom zmysle, že získanie úveru na účely kúpy len jednej nájomnej jednotky predstavuje úkon na účely, ktoré nesúvisia s obchodom, podnikaním alebo povoláním a preto je potrebné takéhoto dlžníka považovať za spotrebiteľa v zmysle článku 2 písm. b) smernice 93/13. Totiž kúpa priestorov na účely ich prenájmu, aj keď si vyžaduje určitú organizáciu, vzhľadom na malý rozsah takejto činnosti možno predpokladať, že nie je charakteristická pre činnosť podnikateľov pretože aj drobní podnikatelia vykonávajú činnosť vo väčšom rozsahu. Okrem toho, hoci prenájom nehnuteľností zo svojej podstaty predpokladá tvorbu príjmu, pri jednom byte tento príjem nie je významný a zostáva značne nižší ako u veľkej väčšiny podnikateľov pôsobiacich na trhu.
- 32 Na základe skutkových okolností tohto prípadu sa javí ako dôležité aj to, že obaja žalobcovia boli v čase uzavretia zmluvy o úvere zamestnaní na základe pracovných zmlúv, správa nehnuteľností nebola ich povoláním a nemali v tejto oblasti žiadne vzdelanie. Prenájom nehnuteľností preto pre nich nebol významným profesijným cieľom a nemal byť ani hlavným zdrojom ich príjmu. Príjem z prenájmu mal byť pre nich určitou formou investovania, teda formou zvýšenia úspor, ktoré boli alternatívou k nákupu akcií, dlhopisov či podielových listov v investičných fondoch, či k uskutočneniu vkladov alebo k otváraní sporiacich účtov v bankách. Niet pochyb o tom, že posledný z uvedených spôsobov investovania úspor nesúvisí s podnikaním, čo zrejme odôvodňuje podobné hodnotenie aj pri prenájme nehnuteľností v malom rozsahu. Napokon sa zdá, že uznanie dlžníkov za spotrebiteľov v situácii ako je táto, lepšie napĺňa cieľ smernice 93/13, ktorým je ochrana spotrebiteľov pred nekalými zmluvnými podmienkami, najmä s prihliadnutím na skutočnosť, že investovanie do prenájmu nehnuteľností je pre spotrebiteľov obľúbeným spôsobom zvyšovania ich úspor, čo navyše prináša sociálne výhody, pretože umožňuje uspokojiť potreby bývania aj ľuďom, ktorí nemajú vlastnú nehnuteľnosť a nedokážu si ju sami kúpiť.

33 Prejudiciálna otázka.

34 [zopakovanie prejudiciálnej otázky] [*omissis*].

35 Vzhľadom na uvedené okolnosti vnútroštátny súd navrhuje kladnú odpoveď na vyššie uvedenú otázku.

36 Prerušenie konania pred vnútroštátnym súdom.

37 [*omissis*]