

Zadeva C-347/23 [Zabitoń]ⁱⁿ

Predlog za sprejetje predhodne odločbe

Datum vložitve:

2. junij 2023

Predložitveno sodišče:

Sąd Okręgowy w Warszawie (Poljska)

Datum predložitvene odločbe:

8. maj 2023

Tožeči stranki:

LB

JL

Tožena stranka:

Getin Noble Bank S.A.

SKLEP

[...] (ni prevedeno)

Sąd Okręgowy w Warszawie (regionalno sodišče v Varšavi, Poljska) XXVIII
civilni oddelek [...] (ni prevedeno)

[...] (ni prevedeno)

po preučitvi [...] (ni prevedeno) na obravnavi

zadeve, uvedene na podlagi tožbe **LB, JL**

proti **Getin Noble Bank S.A. s sedežem v Varšavi**

zaradi plačila

ⁱⁿ Ime te zadeve je izmišljeno. Ne ustreza resničnemu imenu nobene od strank v postopku.

sklenilo:

1. Sodišču Evropske unije se na podlagi člena 267 Pogodbe o delovanju Evropske unije v predhodno odločanje predloži to vprašanje:

Ali je treba člen 2(b) in (c) Direktive Sveta 93/13/EGS z dne 5. aprila 1993 o nepoštenih pogojih v potrošniških pogodbah razlagati tako, da je treba fizično osebo, ki sklene pogodbo o hipotekarnem kreditu z namenom pridobitve sredstev za nakup stanovanjske enote, ki se bo odplačno oddajala v najem (buy-to-let), šteti za „potrošnika“ v smislu te direktive?

2. V skladu s členom 177(1), točka 31, k.p.c. (zakonik o civilnem postopku) se postopek prekine, dokler Sodišče Evropske unije ne odgovori na to vprašanje za predhodno odločanje.

[...] (ni prevedeno)

OBRAZLOŽITEV SKLEPA [...] (ni prevedeno)

[...] (ni prevedeno)

1 [podatki o predložitvenem sodišču]

2 [...] (ni prevedeno)

3 [podatki o strankah v postopku v glavni stvari in njihovih zastopnikih]

4 [...] (ni prevedeno)

5 [...] (ni prevedeno)

6 Predmet postopka v glavni stvari in upoštevno dejansko stanje

7 S tožbo, ki je bila vložena 27. decembra 2019, sta tožeči stranki zahtevali, naj se toženi stranki naloži plačilo 764.938,17 PLN. Tožeči stranki sta navedli, da sta s toženo banko sklenili pogodbo o hipotekarnem posojilu, indeksiranem v CHF, ki vsebuje nepoštene pogodbene pogoje, zaradi katerih je pogodba nična. Glede na to tožeči stranki od tožene banke zahtevata vračilo protivrednosti vseh obrokov posojila, plačanih na podlagi te pogodbe.

8 Tožena banka je v svojem odgovoru na tožbo predlagala zavrnitev tožbe, pri čemer je trdila, da kreditna pogodba, ki sta jo sklenili stranki, ni nična in ne vsebuje nepoštenih pogodbениh pogojev.

9 [...] (ni prevedeno) [P]redložitveno sodišče je ugotovilo, da sta se tožeči stranki ki [...] (ni prevedeno) prebivata v Londonu, leta 2008 odločili za nakup stanovanjske enote na Poljskem. Tožeči stranki nista imeli namena prebivati v tej enoti. Za izvedbo tega načrta sta najeli storitve JP, poljskega upravitelja nepremičnin [...] (ni prevedeno) [, ki je] postal pooblaščenec tožečih strank in ju zastopal pri

sklepanju posojilnih pogodb, pridobivanju prostorov, oddajanju prostorov v najem in pomoči najemnikom.

- 10 Dne 3. aprila 2008 sta tožeči stranki pri Noble Bank S.A. v Varšavi (banka, katere pravna naslednica je tožena stranka) zaprosili za posojilo [...] (ni prevedeno) v CHF za obdobje 360 mesecev, za nakup prostora v Varšavi [...] (ni prevedeno). V tožbi je navedeno, da sta tožeči stranki ta prostor kupili z namenom odplačnega oddajanja v najem („buy-to-let“). Poleg tega sta tožeči stranki poudarili, da sta poročeni, zaradi česar zanju velja premoženjski režim skupnega premoženja, da živita v Londonu, da ima tožnik srednješolsko izobrazbo in je policist, tožnica pa ima univerzitetno izobrazbo in je ravnateljica šole.
- 11 Skupaj z vlogo za kredit sta tožeči stranki podpisali izjavo, v kateri sta potrdili, da sta se seznanili s pojmom tečajnega tveganja (kar pomeni, da lahko obroki odplačila kredita nihajo navzgor in navzdol glede na nihanje menjalnega tečaja valute, v kateri je bil kredit najet), pa tudi z modelnimi simulacijami obrokov kredita [...] (ni prevedeno) in z zgodovinskim grafičnim prikazom menjalnega tečaja CHF/PLN za obdobje od 9. novembra 2004 do 2. julija 2006.
- 12 Tožeči stranki sta 20. junija 2008 [...] (ni prevedeno) sklenili pogodbo o hipotekarnem posojilu, indeksiranem v CHF. [...] (ni prevedeno) [B]anka je posojilojemalcema odobrila posojilo v znesku 710.407,07 PLN, indeksirano z menjalnim tečajem CHF, pod pogoji, določenimi v kreditni pogodbi in splošnih pogojih. (člen 2(1)). Posojilo je bilo namenjeno nakupu nepremičnine na primarnem trgu [...] (ni prevedeno) (člen 2(2)). Obdobje odplačila je znašalo 360 mesecev (člen 2(3)). Posojilo je bilo izplačano v PLN s hkratno pretvorbo na dan izplačila v valuto, navedeno v posojilni pogodbi, v skladu s tečajem nakupa tuje valute, ki je veljal pri banki na dan izplačila (člen 3(8)). Vse obveznosti iz pogodbe so bile odplačane v poljskih zlotih na kreditni račun (člen 4(2)). Način in datum določitve menjalnega tečaja (na podlagi katerega se izračunajo obroki odplačila in trenutna višina dolga) ter pogoji za posodobitev časovnega razporeda odplačevanja so bili določeni v splošnih pogojih (člen 4(4)). Obrestna mera za posojilo je bila spremenljiva in je na dan sklenitve pogodbe znašala 6,66 % letno, sestavljena pa je bila iz vsote veljavne referenčne obrestne mere 3M LIBOR za CHF [...] (ni prevedeno) in fiksnega pribitka banke, ki je znašal 3,95 % (člen 5(1)). Splošni pogoji hipotekarnega posojila Noble Bank S.A. v Varšavi so bili sestavni del posojilne pogodbe [...] (ni prevedeno) (člen 13).
- 13 Splošni pogoji hipotekarnega posojila Noble Bank S.A. v Varšavi [...] (ni prevedeno) so določali, da se izplačilo posojila (ali njegovega dela) v tuji valuti izvede v PLN s hkratno pretvorbo izplačanega zneska na dan izplačila v valuto, navedeno v posojilni pogodbi, na podlagi menjalnega tečaja za to valuto, ki ga banka določi v veljavni tečajni listi (člen 11(7)), v primeru kredita, izraženega v tuji valuti, se amortizacijski načrt odplačevanja kredita izrazi v valuti kredita, višina posameznega obroka pa se izračuna po veljavnem prodajnem tečaju valute banke, na podlagi veljavne tečajne liste banke na dan odplačila (člen 12(7)) [...] (ni prevedeno).

- 14 Pogajanja o vsebini kreditne pogodbe in splošnih pogojev niso bila opravljena. Po sklenitvi kreditne pogodbe je banka izplačala kredit [...] (ni prevedeno). Zadevni prostor je bil odplačno oddan v najem, prihodki od najemnine pa so bili namenjeni predvsem za odplačilo obrokov posojila. Tožeči stranki sta ves čas prebivali v Londonu, kjer [...] (ni prevedeno) nista opravljali nobene poslovne dejavnosti. Tožeči stranki nista prebivali v prostoru v Varšavi [...] (ni prevedeno), storitve v zvezi s prostori, najemniki in posojilom pa je v njunem imenu opravljal JP. Stranke so 21. decembra 2009 podpisale aneks k kreditni pogodbi, ki je tožečima strankama omogočil neposredno odplačilo obrokov kredita v CHF, vendar so bile kljub temu vse terjatve, ki izhajajo iz te pogodbe, poplačane v PLN (skupaj 764.938,17 PLN v obdobju od 7. julija 2008 do 10. maja 2019). Tožeči stranki sta 18. oktobra 2019 poplačali vse dolgove iz kreditne pogodbe, nato pa sta prostor v Varšavi, ulica B, prodali.
- 15 Določbe, ki se uporabljajo**
- 16 Poljska zakonodaja**
- 17 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zakon z dne 23. aprila 1964 o civilnem zakoniku) (Dz.U. št. 16, pozicija 93, kakor je bil spremenjen), v nadaljevanju: civilni zakonik**
- 18 Potrošnik je fizična oseba, ki s podjetnikom sklene pravni posel, ki ni neposredno povezan z njegovo poslovno ali poklicno dejavnostjo (člen 22¹).
- 19 Podjetnik je fizična oseba, pravna oseba in organizacijska enota iz člena 331(1), ki v svojem imenu opravlja poslovno ali poklicno dejavnost (člen 43¹).
- 20 Pogoji potrošniške pogodbe, ki niso bili posamično dogovorjeni, za potrošnika niso zavezujoči, če se z njimi njegove pravice in obveznosti določajo v nasprotju z dobrimi običaji in se grobo posega v njegove interese (nedovoljeni pogodbeni pogoji). To ne velja za pogoje, ki določajo glavne obveznosti strank, zlasti ceno ali plačilo, če je njihovo besedilo jasno (385¹(1)).
- 21 Če pogodbeni pogoji v skladu z odstavkom 1 potrošnika ne zavezuje, pogodba pogodbeni stranki zavezuje v preostalem delu (člen 385¹(2)).
- 22 Skladnost pogodbenega določila z dobrimi običaji se presoja glede na stanje ob sklenitvi pogodbe ob upoštevanju njene vsebine, okoliščin sklenitve in pogodb, povezanih s pogodbo, ki vsebuje določilo, ki je predmet presoje (člen 385²).
- 23 Zakonodaja Evropske unije**
- 24 Direktiva Sveta 93/13/EGS z dne 5. aprila 1993 o nepoštenih pogojih v potrošniških pogodbah (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 15, zvezek 2, str. 288), v nadaljevanju: Direktiva 93/13**

- 25 V tej direktivi: (a) „nepošteni pogoji“ pomenijo pogodbene pogoje, opredeljene v členu 3; (b) „potrošnik“ pomeni vsako fizično osebo, ki v pogodbah, zajetih s to direktivo, deluje za namene, ki so izven njene poslovne ali poklicne dejavnosti; (c) „prodajalec ali ponudnik“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki v pogodbah, zajetih s to direktivo, deluje za namene, ki sodijo v okvir njene poslovne ali poklicne dejavnosti, bodisi na javnopravnem bodisi zasebnopravnem področju (člen 2).

26 Obrazložitev predloga:

- 27 Potreba po tem predhodnem vprašanju je nastala zaradi potrebe po razlagi prava Unije, da bi pravilno razvrstili (bodisi kot potrošnika bodisi kot trgovca) posojilojemalca, ki kupi prostor z namenom, da ga odda v najem. To vprašanje je ključno za izid te zadeve, saj je od odgovora nanj odvisno, ali se bodo v tej zadevi uporabljale določbe Direktive 93/13. Če se namreč šteje, da sta tožeči stranki potrošnika, je mogoče sklepati, da so pogoji pogodbe o hipotekarnem posojilu, ki določajo indeksacijo po tečaju CHF (člen 2(1) pogodbe) in določanje menjalnega tečaja CHF/PLN na podlagi enostranske odločitve banke (člen 3(8) pogodbe ter člen 11(7) in člen 12(7) splošnih pogojev), nepošteni. Ti pogoji niso bili posamično dogovorjeni, kljub temu, da opredeljujejo glavni predmet pogodbe, niso bili oblikovani v preprostem in razumljivem jeziku in so v nasprotju z zahtevami dobre vere ter povzročajo znatno neravnovesje v pogodbenih pravicah in obveznostih strank v škodo tožečih strank. Ta ocena izhaja iz dejstva, da sta bili tožeči stranki v zvezi s sklenitvijo posojilne pogodbe obremenjeni z neomejenim tečajnim tveganjem, ne da bi bili obveščeni o morebitnih posledicah neugodne spremembe menjalnega tečaja CHF/PLN. Čeprav sta bila namreč tožečima strankama predstavljena zgodovinski grafični prikaz menjalnega tečaja CHF/PLN in simulacija spremembe zneska obrokov v primeru zvišanja tega tečaja, so bila v obeh primerih predstavljena nihanja menjalnega tečaja zanemarljiva. Poleg tega sta bila tako CHF kot PLN za tožeči stranki tuji valuti, saj sta svoje dohodke ustvarjali v GBP, nobena od simulacij in grafov, ki jih je predložila banka, pa ni vsebovala sklicevanja na to valuto. Poleg tega so pogoji posojilne pogodbe in predpisi banki omogočali, da je oblikovala višino menjalnega tečaja CHF/PLN, zaradi česar je lahko neposredno vplivala na višino plačil tožečih strank. Ugotovitev, da so navedeni pogoji posojilne pogodbe nepošteni in zato ne zavezujejo tožečih strank, pomeni, da posojilna pogodba ni mogla veljati in je bila zato nična, zato so vsi obroki posojila, ki sta jih plačali tožeči stranki, predstavljali neupravičeno obogatitev, ki bi jo bilo treba vrniti tožečima strankama, kot je bilo zahtevano v tožbi. Tako je priznanje tožečih strank kot potrošnikov podlaga za ugoditev tožbi, medtem ko ugotovitev, da ob sklenitvi pogodbe nista bili potrošnika, pomeni, da se določbe Direktive 93/13 in posledično tudi poljske določbe o nedovoljenih pogodbenih pogojih v zadevi ne uporabljajo, zato je treba tožbo zavrniti.

- 28 Direktiva 93/13 z navedbo lastnosti pogodbenih strank, in sicer glede na to, ali delujejo v okviru svoje poklicne dejavnosti ali ne, opredeljuje pogodbe, za katere

se uporablja.¹ Pojem „potrošnik“ v smislu člena 2(b) Direktive 93/13 je objektivni in neodvisen od konkretnih znanj, ki jih lahko ima zadevna oseba, ali od informacij, s katerimi ta dejansko razpolaga.² Presojati ga je treba glede na funkcionalno merilo, in sicer ali se zadevno pogodbeno razmerje uvršča v okvir dejavnosti, ki se ne opravljajo za poslovne ali poklicne namene.³ S področja uporabe pojma „potrošnik“ ni mogoče izključiti primera, v katerem fizična oseba stanovanje, ki je njeno osebno prebivališče, uporablja tudi v poslovne ali poklicne namene, kot v okviru plačanega dela na daljavo ali opravljanja svobodnega poklica.⁴ Pojem „prodajalec ali ponudnik“ v smislu člena 2(c) Direktive 93/13 je funkcionalni pojem, katerega razlaga zahteva presojo, ali določeno pogodbeno razmerje spada v okvir poklicne dejavnosti osebe.⁵ Enako kot pojem „potrošnik“ v smislu člena 2(b) Direktive 93/13 je pojem „prodajalec ali ponudnik“ v smislu člena 2(c) te direktive objektivni in ni odvisen od tega, ali se je prodajalec ali ponudnik svojo dejavnost odločil obravnavati kot glavno ali kot sekundarno in postransko dejavnost.⁶

¹ Glej:

- sodbo Sodišča z dne 27. oktobra 2022, S.V. (Stavba v etažni lastnini), točka 24,
- sodbo Sodišča z dne 21. marca 2019, Pouvin in Dijoux, C-590/17, točka 23
- sodbo Sodišča z dne 17. maja 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, točka 53,

² Glej:

- sodbo Sodišča z dne 21. marca 2019, Pouvin in Dijoux, C-590/17, točka 24
- sodbo Sodišča z dne 3. septembra 2015, Costea, C-110/14, točka 21,

³ Glej:

- sodbo Sodišča z dne 27. oktobra 2022, S.V. (Stavba v etažni lastnini), točka 25,
- sklep Sodišča z dne 14. septembra 2016, Dumitraș, C-534/15, točka 32.
- sklep Sodišča z dne 19. novembra 2015, C-74/15, točka 27,

⁴ Glej:

- sodbo Sodišča z dne 27. oktobra 2022, S.V. (Stavba v etažni lastnini), točka 32,

⁵ Glej:

- sodbo Sodišča z dne 21. marca 2019, Pouvin in Dijoux, C-590/17, točka 36
- sodbo Sodišča z dne 17. maja 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, točka 55,

⁶ Glej:

- sodbo Sodišča z dne 21. marca 2019, Pouvin in Dijoux, C-590/17, točka 41.

- 29 Iz ugotovljenih dejstev v tej zadevi je nesporno, da sta tožeči stranki pri banki najeli posojilo, da bi pridobili sredstva za nakup prostora, ki naj bi [bil] dan v najem. Tožeči stranki sta imeli ves čas stalno prebivališče v Londonu [...] (ni prevedeno) in nista prebivali in nista nameravali prebivati v tem prostoru, saj nista imeli nobene povezave z Varšavo. Vse formalnosti v zvezi s posojilom ter nakupom, najemom in poznejšo prodajo prostorov je v imenu tožečih strank opravil upravitelj nepremičnin, ki sta ga najeli tožeči stranki. Oddajanje prostora v najem je bil cilj tožečih strank že od samega začetka, o čemer priča zlasti besedilo vloge za kredit, v kateri sta tožeči stranki navedli, da želita sredstva iz posojila uporabiti za nakup prostora za oddajo v najem („buy-to-let“) od nepremičninskega posrednika. Namen tožečih strank torej ni bil zadovoljiti lastnih stanovanjskih potreb, temveč povečanje premoženja. Pridobitev sredstev za nakup prostora namenjenega oddaji v najem je tako predstavljala neke vrste naložbo. Hkrati pa tožeči stranki nista poklicno ukvarjali z opravljanjem gospodarske dejavnosti, temveč sta bili zaposleni na podlagi pogodb o zaposlitvi, dohodek od najemnine pa naj bi jima predstavljal dodaten vir dohodka. Tožeči stranki nista oddajali v najem drugih prostorov razen prostora v Varšavi [...] (ni prevedeno).
- 30 Predložitveno sodišče se sprašuje, ali v opisanem položaju obstajajo razlogi za to, da je kreditojemalca mogoče šteti za „prodajalca ali ponudnika“ v smislu člena 2(c) Direktive 93/13. Pri tem je pomembno vprašanje, ali usmerjenost v pridobivanje dohodka iz „zasebnega“ oddajanja v najem nepremičnine pomeni delovanje za namene, povezane s trgovsko, poslovno ali poklicno dejavnostjo. Jasno je, da posameznik, ki najame posojilo, da bi kupil več stanovanjskih enot za oddajanje v najem, deluje v okviru svoje poklicne dejavnosti, saj je za tako obsežno dejanje potrebna organizacija, značilna za podjetja. Kljub temu je tudi za nakupa enega samega prostora za oddajo v najem potrebna ustrezna organizacija poslovanja (v obravnavani zadevi sta tožeči stranki najeli poklicnega upravitelja nepremičnin, ki je urejal vse formalnosti v zvezi s posojilno pogodbo ter nakupom in oddajo v najem prostora, ter pomoči najemnikom). Poleg tega naj bi odplačno oddajanje nepremičnin, tako v večjem kot v manjšem obsegu, združevala značilnost, da je usmerjeno v dobiček, ki je glavni cilj poslovanja podjetja.
- 31 Po drugi strani pa obstajajo močni argumenti v prid stališču, da pridobitev kredita z namenom nakupa ene same nepremičnine namenjene oddajanju v najem pomeni dejavnost, ki ni povezana s trgovsko, poslovno ali poklicno dejavnostjo, in da je zato treba kreditojemalca obravnavati kot potrošnika v smislu člena 2(b) Direktive 93/13. Namreč, čeprav nakup prostora z namenom oddaje v najem zahteva določeno mero organizacije, je glede na majhen obseg take dejavnosti mogoče domnevati, da ni značilna za delovanje podjetja, saj se tudi mikropodjetja ukvarjajo z dejavnostmi večjega obsega. Poleg tega, čeprav oddajanje nepremičnine v najem že po svoji naravi predpostavlja pridobitev prihodka, ta pri enem stanovanju ni velik in ostaja bistveno nižji od velike večine podjetij, ki delujejo na trgu.
- 32 V okoliščinah obravnavane zadeve se zdi pomembno tudi, da sta bili obe tožeči stranki v času sklenitve posojilne pogodbe zaposleni na podlagi pogodbe o

zaposlitvi, se nista poklicno ukvarjali z upravljanjem nepremičnin in nista imeli izobrazbe s tega področja. Glede na to oddajanje v najem nepremičnin zanju ni pomenilo bistvenega poklicnega cilja, niti ni bilo predvideno kot glavni vir njunega dohodka. Zanju naj bi dohodek od najemnine predstavljal obliko naložbe, in sicer obliko povečanja prihrankov kot alternativo nakupu delnic, obveznic ali deležev investicijskih skladov ali odprtju [depozitov] ali varčevalnih računov v bankah. Nedvomno slednji načini investiranja prihrankov niso povezani s podjetjem, zaradi česar se zdi, da bi bila podobna ocena možna tudi za oddajanje nepremičnin v najem v majhnem obsegu. Nazadnje se zdi, da opredelitev kreditorejmalcev kot potrošnikov v položaju, kakršen je ta v obravnavani zadevi, bolje ustreza cilju Direktive 93/13 o varstvu potrošnikov pred nepoštenimi pogodbenimi pogoji, zlasti ob upoštevanju dejstva, da je naložba v nepremičnino z namenom njenega oddajanja v najem priljubljen način zbiranja prihrankov potrošnikov, ki ima poleg tega družbeno korist, saj omogoča zadovoljevanje stanovanjskih potreb ljudi, ki nimajo lastne nepremičnine in je sami ne morejo kupiti.

33 Vprašanje za predhodno odločanje

34 [ponovitev vprašanja za predhodno odločanje] [...] (ni prevedeno)

35 Glede na zgoraj navedene okoliščine predložitveno sodišče predlaga, da se na to vprašanje odgovori pritrdilno.

36 Ustavitev postopka pred predložitvenim sodiščem

37 [...] (ni prevedeno)