

WYROK TRYBUNAŁU (dziesiąta izba)

z dnia 24 października 2024 r. (*)

Odesłanie prejudycjalne – Ochrona konsumentów – Dyrektywa 93/13/EWG – Nieuczciwe warunki w umowach konsumenckich – Artykuł 2 lit. b) – Pojęcie „konsumenta” – Umowa kredytu hipotecznego indeksowanego do waluty obcej – Osoba fizyczna, która nabyła nieruchomość mieszkalną z przeznaczeniem do odpłatnego najmu

W sprawie C-347/23 [Zabitoń](i)

mającej za przedmiot wnioszek o wydanie, na podstawie art. 267 TFUE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Sąd Okręgowy w Warszawie (Polska) postanowieniem z dnia 8 maja 2023 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 2 czerwca 2023 r., w postępowaniu:

LB, JL

przeciwko Getin Noble Bank S.A.,

TRYBUNAŁ (dziesiąta izba),

w składzie: D. Gratsias, prezes izby, I. Jarukaitis, prezes czwartej izby, i Z. Csehi (sprawozdawca), sędzia,

rzecznik generalny: A.M. Collins,

sekretarz: A. Calot Escobar,

uwzględniając pisemny etap postępowania,

rozważywszy uwagi, które przedstawili:

- w imieniu LB i JL – W. Budzewski, adwokat,
- w imieniu rządu polskiego – B. Majczyna, w charakterze pełnomocnika,
- w imieniu rządu portugalskiego – C. Alves, P. Barros da Costa oraz I. Gameiro, w charakterze pełnomocników,
- w imieniu Komisji Europejskiej – U. Małecka, I. Rubene oraz N. Ruiz García, w charakterze pełnomocników,

podjąwszy, po wysłuchaniu rzecznika generalnego, decyzję o rozstrzygnięciu sprawy bez opinii,

wydaje następujący

Wyrok

1. Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym dotyczy wykładni art. 2 lit. b) dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. 1993, L 95, s. 29).
2. Wniosek ten został złożony w ramach sporu między LB i JL a Getin Noble Bank S.A. w przedmiocie żądania zwrotu rat zapłaconych na podstawie umowy kredytu hipotecznego indeksowanego do waluty obcej.

Ramy prawne

Prawo Unii

3. Motyw dziesiąty dyrektywy 93/13 brzmi:

„bardziej skuteczną ochronę konsumenta można osiągnąć poprzez przyjęcie jednolitych norm prawnych dotyczących nieuczciwych warunków; powyższe normy powinny odnosić się do wszelkich umów zawieranych pomiędzy sprzedawcami lub dostawcami [przedsiębiorcami] a konsumentami; przy czym niniejsza dyrektywa nie będzie dotyczyła między innymi umów o pracę, umów dotyczących sukcesji praw, umów dotyczących praw z zakresu prawa rodzinnego oraz umów dotyczących tworzenia i organizowania spółek lub porozumień partnerskich”.

4. Artykuł 2 omawianej dyrektywy ma następujące brzmienie:

„Do celów niniejszej dyrektywy:

- a) [...]
- b) »konsument« oznacza każdą osobę fizyczną, która w umowach objętych niniejszą dyrektywą działa w celach niezwiązanych z handlem, przedsiębiorstwem lub zawodem [z własną działalnością gospodarczą lub zawodową];
- c) »sprzedawca lub dostawca [przedsiębiorca]« oznacza każdą osobę fizyczną lub prawną, która w umowach objętych niniejszą dyrektywą działa w celach dotyczących handlu, przedsiębiorstwa lub zawodu [w ramach własnej działalności gospodarczej lub zawodowej], bez względu na to, czy należy do sektora publicznego czy prywatnego”.

Prawo polskie

5. Artykuł 22¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1963 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 93, z późn. zm.) (zwanej dalej „kodeksem cywilnym”), w brzmieniu mającym zastosowanie do okoliczności faktycznych będących przedmiotem postępowania głównego, definiuje „konsumenta” jako „osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową”.

6. Na podstawie art. 43¹ kodeksu cywilnego przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33¹ § 1 tego kodeksu, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.

7. Zgodnie z art. 385¹ §§ 1 i 2 kodeksu cywilnego:

„1. Postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny.

2. Jeżeli postanowienie umowy zgodnie z § 1 nie wiąże konsumenta, strony są związane umową w pozostałym zakresie”.

8. Artykuł 385² kodeksu cywilnego przewiduje:

„Oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny”.

Postępowanie główne i pytanie prejudycjalne

9. W 2008 r. powodowie w postępowaniu głównym, LB i JL, pozostawali w związku małżeńskim i zamieszkiwali w Londynie (Zjednoczone Królestwo), gdzie nie prowadzili żadnej działalności gospodarczej. LB był funkcjonariuszem policji sądowej, a JL dyrektorką szkoły.
10. W tamtym roku powodowie w postępowaniu głównym zawarli z poprzednikiem prawnym Getin Noble Bank umowę kredytu hipotecznego indeksowanego do franka szwajcarskiego (CHF), przewidującą zmienną stopę procentową i spłatę tego kredytu w złotych polskich (PLN) (zwaną dalej „umową kredytu hipotecznego”).
11. Powodowie w postępowaniu głównym zawarli umowę kredytu hipotecznego w celu nabycia nieruchomości mieszkalnej położonej w Warszawie (Polska), która to nieruchomość miała być przeznaczona do odpłatnego najmu. Czynsze służyły głównie spłacie rat z tytułu tej umowy kredytu hipotecznego. Powodowie w postępowaniu głównym nie oddali w najem innych nieruchomości.
12. W celu realizacji takiego projektu powodowie w postępowaniu głównym korzystali z usług JP, podmiotu zarządzającego nieruchomościami prowadzącego działalność gospodarczą lub zawodową w Polsce, który został ich pełnomocnikiem i reprezentował ich przy zawieraniu umowy kredytu hipotecznego, umowy kupna tej nieruchomości, umowy najmu owej nieruchomości oraz umowy o obsłudze najemców.
13. W 2019 r. powodowie w postępowaniu głównym spłacili całość ich kredytu hipotecznego i sprzedali rzeczoną nieruchomość.
14. W dniu 27 grudnia 2019 r. powodowie w postępowaniu głównym wnieśli do Sądu Okręgowego w Warszawie (Polska), który jest sądem odsyłającym, pozew z żądaniem zwrotu wszystkich kwot zapłaconych w wykonaniu tej umowy kredytu hipotecznego. Podnoszą oni, że wspomniana umowa kredytu hipotecznego zawiera nieuczciwe warunki umowne skutkujące jej nieważnością.
15. W tym względzie sąd odsyłający wskazuje, że warunki wspomnianej umowy kredytu hipotecznego przewidujące indeksację tego kredytu do kursu franka szwajcarskiego, które określają główny przedmiot rzeczonyj umowy kredytu hipotecznego, mają nieuczciwy charakter, ponieważ nie zostały indywidualnie wynegocjowane, nie zostały sporządzone prostym i zrozumiałym językiem, a ponadto stoją w sprzeczności z wymogami dobrej wiary, powodując tym samym znaczącą nierównowagę wynikających z tej umowy kredytu hipotecznego praw i obowiązków stron ze szkodą dla powodów w postępowaniu głównym.
16. Sąd odsyłający zastanawia się jednak nad możliwością zakwalifikowania powodów w postępowaniu głównym jako „konsumentów” w rozumieniu dyrektywy 93/13. W przypadku odpowiedzi twierdzącej zastosowanie miałyby przepisy dyrektywy 93/13, w związku z czym sąd ten mógłby stwierdzić nieważność umowy kredytu hipotecznego.
17. W tym względzie sąd odsyłający zauważa, że odpłatny najem nieruchomości ma na celu generowanie zysków, co jest głównym celem prowadzenia przedsiębiorstwa.
18. Jednakże można by również uznać, że poprzez uzyskanie kredytu na zakup jednego lokalu przeznaczonego do wynajmu kredytobiorca działa w celach, które nie mieszczą się w ramach działalności gospodarczej lub zawodowej, i że w związku z tym takiego kredytobiorcę należałoby uznać za „konsumenta” w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13.
19. Z uwagi bowiem na ograniczony zakres danej działalności nie jest ona charakterystyczna dla działalności przedsiębiorstwa. Ponadto, skoro powodowie w postępowaniu głównym w chwili zawarcia umowy kredytu hipotecznego byli zatrudnieni w ramach umów o pracę i nie zajmowali się zawodowo zarządzaniem nieruchomościami, to wynajem nieruchomości nie stanowił dla nich istotnego celu zawodowego i nie miał też być ich głównym źródłem dochodu, lecz wynikał z pewnej formy inwestycji, która jako taka nie jest związana z przedsiębiorstwem. Wreszcie uznanie kredytobiorcy za „konsumenta” w sytuacji takiej jak rozpatrywana w postępowaniu

głównym lepiej realizowałoby cel dyrektywy 93/13, jakim jest ochrona konsumentów przed nieuczciwymi warunkami umownymi.

20. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy w Warszawie postanowił zawiesić postępowanie i zwrócić się do Trybunału z następującym pytaniem prejudycjalnym:

„Czy art. 2 lit. b) i c) dyrektywy Rady [93/13] należy interpretować w ten sposób, że osobę fizyczną, która zawiera umowę kredytu hipotecznego w celu pozyskania środków na nabycie jednego lokalu, który ma zostać przeznaczony do odpłatnego najmu (*buy-to-let*), należy uznać za »konsumenta« w rozumieniu tej dyrektywy?».

W przedmiocie pytania prejudycjalnego

21. Poprzez swoje pytanie sąd odsyłający dąży w istocie do ustalenia, czy art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13 należy interpretować w ten sposób, że osoba fizyczna, która zawiera umowę kredytu hipotecznego w celu sfinansowania zakupu jednej nieruchomości mieszkalnej w celu odpłatnego oddania jej w najem, wchodzi w zakres pojęcia „konsumenta” w rozumieniu tego przepisu.
22. Na wstępie należy przypomnieć, że jak stanowi motyw dziesiąty dyrektywy 93/13, jednolite normy prawne dotyczące nieuczciwych warunków umownych powinny, z zastrzeżeniem wyjątków wymienionych w tym motywie, odnosić się do „wszelkich umów” zawieranych pomiędzy przedsiębiorcami a konsumentami, zgodnie z definicjami zawartymi w art. 2 lit. b) i c) tej dyrektywy [wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., YYY. (Pojęcie „konsumenta”), C-570/21, EU:C:2023:456, pkt 33 i przytoczone tam orzecznictwo].
23. Zgodnie z owym art. 2 lit. b) „konsument” oznacza każdą osobę fizyczną, która w umowach objętych rzeczoną dyrektywą działa w celach niezwiązanych z własną działalnością gospodarczą lub zawodową. Ponadto zgodnie ze wspomnianym art. 2 lit. c) „sprzedawca lub dostawca [przedsiębiorca]” oznacza każdą osobę fizyczną lub prawną, która w umowach objętych tą dyrektywą działa w ramach własnej działalności gospodarczej lub zawodowej, bez względu na to, czy należy do sektora publicznego czy prywatnego.
24. Tak więc dyrektywa 93/13 definiuje umowy, do jakich ma zastosowanie, poprzez odniesienie do statusu kontrahentów, w zależności od tego, czy działają oni w ramach swojej działalności gospodarczej lub zawodowej, czy też nie [wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., YYY. (Pojęcie „konsumenta”), C-570/21, EU:C:2023:456, pkt 34 i przytoczone tam orzecznictwo].
25. Tym samym posiadanie przez daną osobę statusu „konsumenta” należy ustalić w świetle kryterium funkcjonalnego, polegającego na ocenie, czy dany stosunek umowny wpisuje się w ramy działalności niezwiązanej z wykonywaniem zawodu. Trybunał miał ponadto okazję wyjaśnić, że pojęcie „konsumenta” w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13 ma charakter obiektywny i jest niezależne od konkretnego zasobu wiedzy, jaki może mieć dana osoba, czy też od posiadanych przez nią w rzeczywistości informacji (wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., *Lyoness Europe*, C-455/21, EU:C:2023:455, pkt 48 i przytoczone tam orzecznictwo).
26. W tym względzie należy przypomnieć, że konsument znajduje się w słabszej pozycji niż przedsiębiorca, zarówno pod względem możliwości negocjacyjnych, jak i ze względu na stopień poinformowania, i w związku z tym godzi on się na postanowienia umowne sporządzone uprzednio przez przedsiębiorcę, nie mając wpływu na ich treść (wyrok z dnia 21 marca 2019 r., *Pouvin i Dijoux*, C-590/17, EU:C:2019:232, pkt 25 i przytoczone tam orzecznictwo).
27. Tymczasem Trybunał orzekł już, że to szerokie rozumienie pojęcia „konsumenta” w znaczeniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13 pozwala w danym wypadku na zapewnienie ochrony przyznanej przez tę dyrektywę wszystkim osobom fizycznym znajdującym się w słabszej pozycji względem przedsiębiorcy [wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., YYY. (Pojęcie „konsumenta”), C-570/21, EU:C:2023:456, pkt 37 i przytoczone tam orzecznictwo].

28. W tych okolicznościach bezwzględnie wiążący charakter przepisów zawartych w dyrektywie 93/13 i związane z nimi szczególne wymogi ochrony konsumenta wymagają, aby szeroka wykładnia pojęcia „konsumenta” w rozumieniu art. 2 lit. b) tej dyrektywy była uprzywilejowana w celu zapewnienia skuteczności tej dyrektywy [wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., YYY. (Pojęcie „konsumenta”), C-570/21, EU:C:2023:456, pkt 38 i przytoczone tam orzecznictwo].
29. Należy ponadto przypomnieć, że w ramach umowy kredytu zawartej z przedsiębiorcą, jeżeli współdłużnik znajduje się w sytuacji analogicznej do sytuacji dłużnika pod względem zobowiązań umownych, w odniesieniu do tego przedsiębiorcy, z którym podpisali umowę, nie należy dokonywać rozróżnienia między dłużnikiem a współdłużnikiem w przedmiocie stosowania dyrektywy 93/13 do tej konkretnej umowy. W związku z tym pojęcie „konsumenta” w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13 w ramach takiej umowy obejmuje również osobę fizyczną, która znajduje się w sytuacji współdłużnika, gdy działa w celach niezwiązanych ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową [zob. podobnie wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., YYY. (Pojęcie „konsumenta”), C-570/21, EU:C:2023:456, pkt 52 i przytoczone tam orzecznictwo].
30. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Trybunału sąd krajowy rozpoznający spór dotyczący umowy mogącej podlegać zastosowaniu dyrektywy 93/13 powinien sprawdzić, biorąc pod uwagę wszystkie dowody, a w szczególności brzmienie tej umowy, czy kredytobiorcę można zakwalifikować jako „konsumenta” w rozumieniu tej dyrektywy. W tym celu sąd krajowy powinien uwzględnić wszystkie okoliczności sprawy, w szczególności charakter towaru lub usługi będących przedmiotem rozpatrywanej umowy, które to okoliczności mogą wskazywać na cel nabycia tego towaru lub tej usługi (wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., Lyoness Europe, C-455/21, EU:C:2023:455, pkt 49 i przytoczone tam orzecznictwo].
31. W konsekwencji, w sytuacji gdy dwie osoby fizyczne zawierają umowę kredytu hipotecznego w celu sfinansowania nabycia nieruchomości mieszkalnej, do sądu krajowego należy ustalenie, z uwzględnieniem w szczególności charakteru nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy, czy owe osoby fizyczne działały w ramach swojej działalności gospodarczej lub zawodowej, czy też działały w celach niezwiązanych z tą działalnością.
32. W niniejszej sprawie z wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym wynika, że powodowie w postępowaniu głównym są osobami fizycznymi, które w chwili zawarcia umowy kredytu hipotecznego były zatrudnione, odpowiednio, jako funkcjonariusz policji sądowej i dyrektorka szkoły. Ponadto nie prowadzili oni żadnej działalności gospodarczej w dziedzinie zarządzania nieruchomościami. Wynika z niego również, że zawarli oni tę umowę kredytu hipotecznego w celu sfinansowania nabycia jednej nieruchomości mieszkalnej położonej w Warszawie, przeznaczonej na odpłatny najem, oraz że dochody z najmu służyły głównie spłacie rat miesięcznych kredytu. Powodowie w postępowaniu głównym nie oddali w najem innych nieruchomości.
33. Wydaje się zatem, z zastrzeżeniem ustaleń, których powinien dokonać sąd odsyłający, że zawarcie rozpatrywanej umowy kredytu hipotecznego nie miało dla powodów w postępowaniu głównym celu gospodarczego, lecz miało na celu konsolidację ich majątku prywatnego, ponieważ zakup finansowanej z tego kredytu nieruchomości mieszkalnej stanowił dla nich formę inwestycji.
34. Wniosku tego nie podważa okoliczność, że powodowie w postępowaniu głównym mieli zamiar oddania rzeczonych nieruchomości mieszkalnej w najem w celu uzyskania z niej korzyści finansowych, ani nawet okoliczność, że korzystali oni z usług specjalistów w celu jej zakupu i zarządzania jej najmem.
35. W szczególności, jak wynika z orzecznictwa, wykładnia pojęcia „konsumenta” w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13, która wykluczałaby z zakresu tego pojęcia osobę fizyczną działającą w celach niezwiązanych z działalnością gospodarczą lub zawodową ze względu na to, że czerpie ona pewne korzyści finansowe z uczestnictwa w danym systemie, prowadziłyby bowiem do

uniemożliwienia zapewnienia ochrony przyznanej przez tę dyrektywę wszystkim osobom fizycznym znajdującym się w słabszej pozycji względem przedsiębiorcy i korzystającym, dla celów niezwiązanych z działalnością zawodową lub gospodarczą, z usług oferowanych przez tego ostatniego (zob. podobnie wyrok z dnia 8 czerwca 2023 r., *Lyonesse Europe*, C-455/21, EU:C:2023:455, pkt 53).

36. W świetle całości powyższych rozważań na zadane pytanie trzeba odpowiedzieć, iż art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13 należy interpretować w ten sposób, że osoba fizyczna, która zawiera umowę kredytu hipotecznego w celu sfinansowania zakupu jednej nieruchomości mieszkalnej w celu odpłatnego oddania jej w najem, wchodzi w zakres pojęcia „konsumenta” w rozumieniu tego przepisu, jeśli owa osoba fizyczna działa w celach niezwiązanych z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Okoliczność, że rzeczona osoba fizyczna usiłuje osiągać dochody z zarządzania tą nieruchomością, nie może sama w sobie prowadzić do wyłączenia tej osoby z zakresu pojęcia „konsumenta” w rozumieniu wspomnianego przepisu.

W przedmiocie kosztów

37. Dla stron w postępowaniu głównym niniejsze postępowanie ma charakter incydentalny, dotyczy bowiem kwestii podniesionej przed sądem odsyłającym, do niego zatem należy rozstrzygnięcie o kosztach. Koszty poniesione w związku z przedstawieniem uwag Trybunałowi, inne niż koszty stron w postępowaniu głównym, nie podlegają zwrotowi.

Z powyższych względów Trybunał (dziesiąta izba) orzeka, co następuje:

Artykuł 2 lit. b) dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich

należy interpretować w ten sposób, że:

osoba fizyczna, która zawiera umowę kredytu hipotecznego w celu sfinansowania zakupu jednej nieruchomości mieszkalnej w celu odpłatnego oddania jej w najem, wchodzi w zakres pojęcia „konsumenta” w rozumieniu tego przepisu, jeśli owa osoba fizyczna działa w celach niezwiązanych z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Okoliczność, że rzeczona osoba fizyczna usiłuje osiągać dochody z zarządzania tą nieruchomością, nie może sama w sobie prowadzić do wyłączenia tej osoby z zakresu pojęcia „konsumenta” w rozumieniu wspomnianego przepisu.

Gratsias

Jarukaitis

Csehi

Wyrok ogłoszono na posiedzeniu jawnym w Luksemburgu w dniu 24 października 2024 r.

Sekretarz

Prezes

A. Calot Escobar

K. Lenaerts