



## Сборник съдебна практика

### РЕШЕНИЕ НА СЪДА (първи състав)

16 януари 2014 година \*

„Директива 93/13/ЕИО — Потребителски договори — Договор за покупко-продажба на недвижим имот — Неравноправни клаузи — Критерии за преценка“

По дело C-226/12

с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 267 ДФЕС от Audiencia Provincial de Oviedo (Испания) с акт от 7 май 2012 г., постъпил в Съда на 14 май 2012 г., в рамките на производство по дело

**Constructora Principado SA**

срещу

**José Ignacio Menéndez Álvarez,**

СЪДЪТ (първи състав),

състоящ се от: A. Tizzano, председател на състав, A. Borg Barthet и M. Berger (докладчик), съдии,

генерален адвокат: N. Wahl,

секретар: A. Calot Escobar,

предвид изложеното в писмената фаза на производството,

като има предвид становищата, представени:

- за г-н Menéndez Álvarez, от самия него,
- за испанското правителство, от S. Centeno Huerta, в качеството на представител,
- за чешкото правителство, от M. Smolek и S. Šindelková, в качеството на представители,
- за Европейската комисия, от M. van Beek и J. Vaquero Cruz, както и от M. Owsiany-Hornung, в качеството на представители,

предвид решението, взето след изслушване на генералния адвокат, делото да бъде разгледано без представяне на заключение,

постанови настоящото

\* Език на производството: испански.

## Решение

- 1 Преюдициалното запитване се отнася до тълкуването на член 3, параграф 1 от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори (ОВ L 95, стр. 29; Специално издание на български език, глава 15, том 2, стр. 273, наричана по-нататък „Директивата“).
- 2 Запитването е отправено в рамките на спор между Constructora Principado SA (наричано по-нататък „Constructora Principado“) и г-н Menéndez Álvarez относно възстановяването на определени суми, платени в изпълнение на договор за покупко-продажба на недвижим имот, който той е сключил с това дружество.

## Правна уредба

### *Правото на Съюза*

- 3 Член 3 от Директивата гласи:

„1. В случаите, когато дадена договорна клауза не е индивидуално договорена, се счита за неравноправна, когато въпреки изискването за добросъвестност, тя създава в ущърб на потребителя значителна неравнопоставеност между правата и задълженията, произтичащи от договора.

2. Не се счита за индивидуално договорена клауза, която е съставена предварително и следователно потребителят не е имал възможност да влияе на нейното съдържание, по-специално във връзка с договори с общи условия.

[...]

Когато продавач или доставчик твърди, че клауза от договор с общи условия е договорена индивидуално, той следва да докаже това с факти.

3. Приложението съдържа примерен и неизчерпателен списък на клаузи, които се смятат за неравноправни“.

- 4 Съгласно член 4, параграф 1 от Директивата:

„Без да се засяга член 7, преценката за неравноправност на дадена клауза се извършва, като се отчита характера на стоките или услугите, за които е сключен договорът, и се вземат предвид всички обстоятелства, довели до сключването му, към момента на самото сключване, както и всички останали клаузи в договора, или такива, съдържащи се в друг договор, от който той произтича“.

- 5 Член 5 от Директивата предвижда, че:

„При договори, в които всички или определени клаузи се предлагат на потребителя в писмен вид, тези условия се съставят на ясен и разбираем език. При наличие на съмнение относно смисъла на определено условие, то се тълкува най-благоприятно за потребителя. [...]“.

*Испанското право*

- 6 В Испания защитата на потребителите срещу неравноправни клаузи се осигурява на първо място с Общ закон 26/1984 за защита на потребителите и ползвателите (*Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*) от 19 юли 1984 г. (BOE бр. 176, 24 юли 1984 г., стр. 21686).
- 7 Впоследствие Общ закон 26/1984 е изменен със Закон 7/1998 за общите търговски условия (*Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación*) от 13 април 1998 г. (BOE бр. 89, 14 април 1998 г., стр. 12304), който транспонира Директивата в испанското вътрешно право.
- 8 Към датата на сключване на договора, който е предмет на спора по главното производство, член 10 bis, параграф 1 от Общ закон 26/1984, изменен със Закон 7/1998, гласи, както следва:

„За неравноправни се считат всички клаузи, които не са уговорени индивидуално, и всички практики, за които не е изразено изрично съгласие, които в нарушение на изискването за добросъвестност водят до значителна неравнопоставеност във вреда на потребителя на произтичащите от този договор права и задължения на страните. Във всеки случай за неравноправни се приемат клаузите, изброени в първата допълнителна разпоредба на този закон.

Фактът, че някои аспекти от дадена клауза или някоя отделна клауза са индивидуално договорени, не изключва приложението на настоящия член към останалата част на договора.

Когато продавач или доставчик твърди, че клауза от договор с общи условия е договорена индивидуално, той следва да докаже това.

Преценката за неравноправност на дадена клауза се извършва, като се отчита характерът на стоките или услугите, за които е сключен договорът, и се вземат предвид всички обстоятелства, довели до сключването му, както и всички останали клаузи в договора, или такива, съдържащи се в друг договор, от който той произтича“.

**Спорът по главното производство и преюдициалният въпрос**

- 9 На 26 юни 2005 г. г-н Menéndez Álvarez сключва с Constructora Principado договор за покупко-продажба на жилище (наричан по-нататък „договорът“). Клауза 13 от този договор има следния текст:

„Купувачът дължи местния данък върху увеличението на стойността на градските имоти, тъй като това е отчетено при определянето на цената на недвижимите имоти, предмет на договора.

За сметка на купувача са и правата на индивидуален достъп до различни услуги като водоснабдяване, доставка на газ, електричество, канализация и т.н., дори когато те са платени авансово от продавача“.

- 10 Първоначално г-н Menéndez Álvarez плаща сума в размер на 1 223,87 EUR, от които 1 000 EUR местен данък върху увеличението на стойността на градските имоти (наричан по-нататък „данъкът върху увеличената стойност“), и 223,87 EUR за свързване на жилището към водоснабдителната и канализационната мрежа.
- 11 Впоследствие г-н Menéndez Álvarez подава пред Juzgado de primera Instancia № 2 de Oviedo иск срещу Constructora Principado за възстановяването на посочените суми. Това искане е основано на факта, че клауза 13 от договора, в изпълнение на която приобретателят е трябвало да плати

същите, трябва да се счита за неравнопоставена по силата на член 10 bis от Общ закон 26/1984, изменен със Закон 7/1998, тъй като тя не е била индивидуално договорена и е довела до значителна неравнопоставеност между правата и задълженията на страните по договора.

- 12 В своя защита Constructora Principado изтъква, че тази клауза е била договорена с купувача и че не съществува значителна неравнопоставеност, ако се съпостави претендираната сума с общата цена, платена от последния за придобиване на жилището му.
- 13 С решение от 28 септември 2011 г. Juzgado de primera Instancia № 2 de Oviedo уважава иска, като приема, че въпросната клауза е неравнопоставена, поради това че накърнява интересите на потребителя, като му налага разходи, които той не дължи, и че впрочем не е установено, че тя е била конкретно договорена със същия.
- 14 Constructora Principado обжалва посоченото решение, като поддържа, че спорната клауза е договорена индивидуално и съответно в нея се уточнява, че поемането на данъка върху увеличената стойност от потребителя е било отчетено при определянето на цената на продадения недвижим имот. Това дружество подчертава отново, че няма значителна неравнопоставеност между страните, защото оценяването на такава неравнопоставеност не може да се ограничи до отчитането на определена клауза, а трябва да обхване договора в неговата цялост, като се претеглят всички уговорки в тяхната съвкупност.
- 15 Г-н Menéndez Álvarez е поискал решението на първоинстанционния съд да бъде потвърдено. Според него размерът на данъка върху увеличената стойност, който е платил, и съотношението, което представлява този размер спрямо цената на жилището, са ирелевантни. Присъщата на неравнопоставения характер на клауза 13 от договора неравнопоставеност се изразява в самия факт, че тази клауза възлага в тежест на потребителя да плати данък, който законът не му възлага.
- 16 При тези условия Audiencia Provincial de Oviedo решава да спре производството и да постави на Съда следния преюдициален въпрос:

„При наличие на договорна клауза, с която се прехвърля върху потребителя задължение за плащане на сума, която по закон е платима от търговеца, трябва ли неравнопоставеността по смисъла на член 3, параграф 1 от Директивата [...] да се тълкува в смисъл, че тя е налице само поради факта на прехвърляне върху потребителя на задължение за плащане, което законът възлага на продавача или доставчика, или фактът, че Директивата изисква неравнопоставеността да е значителна, предполага, че се изисква освен това и възлагането на икономическа тежест върху потребителя, която е значителна спрямо общата стойност на сделката?“.

### **По преюдициалния въпрос**

- 17 С въпроса си запитващата юрисдикция по същество иска да се установи дали понятието „значителна неравнопоставеност“, което е сред общите критерии, обявени в член 3, параграф 1 от Директивата, за определянето на неравнопоставена клауза, трябва да се тълкува като означаващо, че разходите, възложени в тежест на потребителя с такава клауза, имат по отношение на същия значително икономическо въздействие с оглед на стойността на въпросната сделка, или трябва да се отчита само въздействието на такава клауза върху правата и задълженията на потребителя.
- 18 В самото начало следва да се отбележи, че както е видно от член 3, параграф 1 от Директивата, в нейното приложно поле попадат само клаузите, фигуриращи в сключен между продавач или доставчик и потребител договор, които не са индивидуално договорени.

- 19 От акта за преюдициално запитване обаче е видно, че в спора по главното производство становищата на страните не съвпадат по въпроса дали клауза 13 от договора е била индивидуално договорена. Следователно запитващата юрисдикция трябва да се произнесе по този въпрос, като вземе предвид правилата за разпределение на доказателствената тежест, предвидени в това отношение в член 3, параграф 2, втора и трета алинея от Директивата, които гласят по-конкретно че когато продавач или доставчик твърди, че клауза от договор с общи условия е договорена индивидуално, той следва да докаже това с факти.
- 20 Освен тази предварителна бележка трябва да се отбележи също така, че съгласно постоянната съдебна практика Съдът е компетентен да тълкува понятието „неравноправна клауза“ по смисъла на член 3, параграф 1 от Директивата и приложението към нея, както и критериите, които националният съд може или трябва да прилага при преценката на договорна клауза от гледна точка на разпоредбите на Директивата, като се има предвид, че националният съд има правомощието въз основа на тези критерии конкретно да квалифицира съответната договорна клауза с оглед на обстоятелствата по разглежданото от него дело. От това следва, че Съдът трябва единствено да предостави на запитващата юрисдикция указания, които тя следва да вземе под внимание при преценката на неравноправния характер на съответната клауза (вж. Решение от 14 март 2013 г. по дело Aziz, C-415/11, точка 66 и цитираната съдебна практика).
- 21 В това отношение Съдът е постановил, че за да се установи дали една клауза създава, в ущърб на потребителя, „значителна неравнопоставеност“ между правата и задълженията на страните, произтичащи от договор, трябва да се вземат предвид по-конкретно приложимите правила на националното право при липсата на съгласие между страните в този смисъл. Именно вследствие на такъв сравнителен анализ националният съд може да установи дали и евентуално в каква степен по силата на договора потребителят е поставен в по-неблагоприятно правно положение от предвиденото в действащото национално право (вж. Решение по дело Aziz, посочено по-горе, точка 68).
- 22 По този начин се оказва, че въпросът дали съществува такава значителна неравнопоставеност не следва да се ограничава до количествена икономическа преценка, основана на сравнение между общата стойност на операцията, предмет на договора, от една страна, и разходите, поставени в тежест на потребителя с тази клауза, от друга страна.
- 23 Обратно, значителна неравнопоставеност може да произтича от самия факт на достатъчно тежко посегателство над правното положение, в което е поставен потребителят, като страна по разглеждания договор, по силата на приложимите национални разпоредби, независимо дали под формата на ограничаване на съдържанието на правата, които според тези разпоредби той извлича от договора, или под формата на пречка за тяхното упражняване, или пък на поставянето в негова тежест на допълнително задължение, непредвидено от националните правила.
- 24 В това отношение Съдът припомня, че съгласно член 4, параграф 1 от Директивата при преценката за неравноправност на дадена договорна клауза трябва да се отчита характерът на стоките или услугите, за които е сключен договорът, и да се вземат предвид всички обстоятелства, довели до сключването му, както и всички останали клаузи от договора (вж. Решение от 21 февруари 2013 г. по дело Vanif Plus Bank, C-472/11, точка 40). От това произтича, че в този контекст трябва да се преценят и последиците, които посочената клауза може да има в рамките на приложимото към договора право, което налага разглеждане на националната правна система (Решение по дело Aziz, посочено по-горе, точка 71).

- 25 Съдът подчертава също така, в контекста на член 5 от Директивата, че информацията, преди сключването на даден договор, относно договорните условия и последиците от сключването, е изключително важна за потребителя. Именно въз основа на тази информация последният решава дали желае да се обвърже с условията, предварително написани от търговеца (Решение от 21 март 2013 г. по дело *RWE Vertrieb*, C-92/11, точка 44).
- 26 Що се отнася в частност до първото задължение, поставено в тежест на потребителя с клауза 13 от договора, а именно плащането на данъка върху увеличената стойност, от предадената на Съда преписка по делото е видно, че то има за последица да прехвърли върху потребителя в качеството му на приобретател данъчен дълг, който според приложимото национално законодателство е възложено на търговеца в качеството му на продавач и ползващ се от икономическото предимство, подлежащо на данъчно облагане, тоест увеличената стойност, реализирана вследствие увеличението на стойността на продадения недвижим имот. По този начин изглежда, че макар продавачът или доставчикът да извлече печалба от такова увеличение на стойността на имота, който продава, потребителят трябва да плати не само продажна цена, включваща придобитата от този имот увеличена стойност, но и данък, основан на тази увеличена стойност. Освен това според писмените бележки, представени на Съда от г-н *Menéndez Álvarez*, размерът на този данък не е известен към датата на сключване на договора, а е установен едва впоследствие от компетентния орган, което, ако е така, предполага несигурност на потребителя относно обхвата на договорно поетото задължение.
- 27 Запитващата юрисдикция трябва да провери най-напред дали с оглед на испанското вътрешно право фактите по спора в главното производство съответстват на положението, описано в предходната точка. По-нататък, тя трябва да прецени дали клауза 13 от договора с това, че възлага в тежест на потребителя допълнително задължение, непредвидено в правилата на националното право, съставлява достатъчно тежко посегателство над правното положение, в което е поставен потребителят, като страна по разглеждания договор, по силата на приложимите национални разпоредби. При необходимост тя следва накрая да провери дали информацията, получена от потребителя преди сключването на договора, отговаря на изискванията, произтичащи от член 5 от Директивата.
- 28 Що се отнася до второто задължение, поставено в тежест на потребителя от клауза 13 от договора, а именно плащането на разноските за индивидуален достъп до различните потребителски услуги като водоснабдяване, доставка на газ, електричество и канализация, запитващата юрисдикция трябва да провери дали те включват разноските за свързване към общите инсталации, които са абсолютно необходими за гарантиране на обитаемостта на едно жилище и които според приложимите национални правила са възложени на продавача съгласно неговото договорно задължение да достави жилище, отговарящо на предназначението му, а именно в състояние, годно за обитаване. Ако това е така, тази юрисдикция следва да прецени дали посочената договорна клауза, като ограничава правата, които според правилата на националното право потребителят извлеча от договора, и като възлага в негова тежест допълнително задължение, непредвидено от тези правила, съставлява достатъчно тежко посегателство над правното положение, което придава националното право на посочения потребител като страна по договора.
- 29 Следва да се добави, че споменаването в клауза 13 от договора, че поемането от потребителя на данъка върху увеличената стойност е взето предвид при определянето на продажната цена, не може само по себе си да представлява доказателство за насрещна престация, от която потребителят се ползва. Всъщност, за да се гарантира ефективността на контрола над неравноправните клаузи, доказателството за намаляване на цената за сметка на приемането от потребителя на допълнителни задължения не може да се представи чрез включването от страна на продавача или доставчика на обикновено твърдение в този смисъл в договорна клауза, която не е била индивидуално договорена.

30 С оглед на гореизложените съображения на поставения въпрос следва да се отговори, че член 3, параграф 1 от Директивата трябва да се тълкува в смисъл, че:

- съществуването на „значителна неравнопоставеност“ не изисква непременно разходите, възложени в тежест на потребителя с договорна клауза, да имат по отношение на същия значително икономическо въздействие с оглед на стойността на разглежданата сделка, но може да произтича от самия факт на достатъчно тежко посегателство над правното положение, в което е поставен този потребител, като страна по договора, по силата на приложимите национални разпоредби, независимо дали под формата на ограничаване на съдържанието на правата, които според тези разпоредби той извлича от договора, или под формата на пречка за тяхното упражняване, или пък на поставянето в негова тежест на допълнително задължение, непредвидено от националните правила,
- за да прецени евентуалното наличие на значителна неравнопоставеност, запитващата юрисдикция трябва да отчита характера на стоката или услугата, за които е сключен договорът, като вземе предвид всички обстоятелства, довели до сключването му, както и всички останали клаузи от договора.

### **По съдебните разноски**

31 С оглед на обстоятелството, че за страните по главното производство настоящото дело представлява отклонение от обичайния ход на производството пред запитващата юрисдикция, последната следва да се произнесе по съдебните разноски. Разходите, направени за представяне на становища пред Съда, различни от тези на посочените страни, не подлежат на възстановяване.

По изложените съображения Съдът (първи състав) реши:

**Член 3, параграф 1 от Директива 93/13/ЕИО на Съвета от 5 април 1993 година относно неравноправните клаузи в потребителските договори трябва да се тълкува в смисъл, че:**

- съществуването на „значителна неравнопоставеност“ не изисква непременно разходите, възложени в тежест на потребителя с договорна клауза, да имат по отношение на същия значително икономическо въздействие с оглед на стойността на разглежданата сделка, но може да произтича от самия факт на достатъчно тежко посегателство над правното положение, в което е поставен този потребител, като страна по договора, по силата на приложимите национални разпоредби, независимо дали под формата на ограничаване на съдържанието на правата, които според тези разпоредби той извлича от договора, или под формата на пречка за тяхното упражняване, или пък на поставянето в негова тежест на допълнително задължение, непредвидено от националните правила,
- за да прецени евентуалното наличие на значителна неравнопоставеност, запитващата юрисдикция трябва да отчита характера на стоката или услугата, за които е сключен договорът, като вземе предвид всички обстоятелства, довели до сключването му, както и всички останали клаузи от договора.

Подписи