



## Zbornik sudske prakse

PRESUDA SUDA (prvo vijeće)

16. siječnja 2014. \*

„Direktiva 93/13/EEZ – Potrošački ugovori – Ugovor o kupoprodaji nekretnine – Nepošteni uvjeti – Kriteriji ocjenjivanja“

U predmetu C-226/12,

povodom zahtjeva za prethodnu odluku na temelju članka 267. UFEU-a, koji je podnio Audiencia Provincial de Oviedo (Španjolska), odlukom od 7. svibnja 2012., koju je Sud zaprimio 14. svibnja 2012., u postupku

**Constructora Principado SA**

protiv

**Joséa Ignacija Menéndeza Álvareza,**

SUD (prvo vijeće),

u sastavu: A. Tizzano, predsjednik vijeća, A. Borg Barthet, E. Levits i M. Berger (izvjestitelj), suci,

nezavisni odvjetnik: N. Wahl,

tajnik: A. Calot Escobar,

uzimajući u obzir pisani postupak,

uzimajući u obzir podnesena očitovanja:

— za J. I. Menéndeza Álvareza, on sam,

— za španjolsku vladu, S. Centeno Huerta, u svojstvu agenta,

— za češku vladu, M. Smolek i S. Šindelková, u svojstvu agenata,

— za Europsku komisiju, M. van Beek, J. Baquero Cruz i M. Owsiany-Hornung, u svojstvu agenata,

odlučivši, nakon saslušanja nezavisnog odvjetnika, da u predmetu odluči bez njegovog mišljenja,

donosi sljedeću

\* Jezik postupka: španjolski

## Presudu

- 1 Zahtjev za prethodnu odluku odnosi se na tumačenje članka 3. stavka 1. Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima (SL L 95, str. 29., u daljnjem tekstu: Direktiva) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 15., svezak 12., str. 24.).
- 2 Zahtjev je upućen u okviru spora između Constructora Principado SA (u daljnjem tekstu: Constructora Principado) i J. I. Menéndeza Álvareza u vezi s povratom određenih iznosa koje je potonji platio izvršavajući ugovor o prodaji nekretnine sklopljen s tim društvom.

### Pravni okvir

#### *Pravo Unije*

- 3 Članak 3. Direktive određuje:

„1. Ugovorna odredba o kojoj se nisu vodili pojedinačni pregovori smatra se nepoštenom ako u suprotnosti s uvjetom o dobroj vjeri, na štetu potrošača prouzroči znatniju neravnotežu u pravima i obvezama stranaka, proizašlih iz ugovora.

2. Uvijek se smatra da se o nekoj odredbi nije pojedinačno pregovaralo ako je ona sastavljena unaprijed pa potrošač nije mogao utjecati na njezin sadržaj, posebno u kontekstu unaprijed formuliranog standardnog ugovora.

[...]

Kad god prodavatelj robe ili pružatelj usluga izjavi da se o nekoj standardnoj odredbi pojedinačno pregovaralo, teret dokaza je na njemu.

3. Prilog sadrži indikativan i netaksativni popis odredaba koje se mogu smatrati nepoštenima.“

- 4 Sukladno članku 4. stavku 1. Direktive:

„Ne dovodeći u pitanje članak 7., nepoštenost ugovorne odredbe procjenjuje se tako da se u obzir uzimaju priroda robe ili usluga na koje se ugovor odnosi u vrijeme kada je ugovor sklopljen, sve popratne okolnosti sklapanja ugovora i sve ostale odredbe tog ugovora ili nekog drugog ugovora o kojem on ovisi.“

- 5 Članak 5. Direktive predviđa:

„U slučaju ugovora u kojima se potrošaču sve ili određene odredbe nude u pisanom obliku, te odredbe uvijek moraju biti sročene jasno i razumljivo. Ako postoji sumnja oko značenja neke odredbe, prednost ima tumačenje koje je najpovoljnije za potrošača. [...]“

#### *Španjolsko pravo*

- 6 U Španjolskoj je zaštitu potrošača od nepoštenih uvjeta najprije osiguravao opći zakon 26/1984 koji se odnosi na zaštitu potrošača i korisnika (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) od 19. srpnja 1984. (BOE br. 176 od 24. srpnja 1984., str. 21686.).

- 7 Opći zakon 26/1984 zatim je izmijenjen zakonom 7/1998 koji se odnosi na opće uvjete ugovora (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación) od 13. travnja 1998. (BOE br. 89 od 14. travnja 1998., str. 12304.), koji je prenio Direktivu u unutarnje španjolsko pravo.
- 8 U trenutku sklapanja ugovora koji je predmet spora u glavnom postupku, opći zakon 26/1984, kako je izmijenjen zakonom 7/1998, u svom članku 10. bis stavku 1. određivao je:

„Smatraju se nepoštenima sve ugovorne odredbe o kojima se nisu vodili pojedinačni pregovori i sve prakse koje nisu izričito odobrene ako, u suprotnosti s uvjetom o dobroj vjeri, na štetu potrošača prouzroče znatniju neravnotežu u pravima i obvezama stranaka proizišlima iz ugovora. U svakom slučaju nepoštenima se smatraju odredbe navedene u prvoj dodatnoj odredbi ovog zakona.

Činjenica da su se o određenim dijelovima neke odredbe ili o izdvojenoj odredbi vodili pojedinačni pregovori ne isključuje primjenu ovog članka na ostatak ugovora.

Kad god prodavatelj robe ili pružatelj usluga izjavi da se o nekoj standardnoj odredbi pojedinačno pregovaralo, teret dokaza je na njemu.

Nepoštenost ugovorne odredbe procjenjuje se tako da se u obzir uzimaju priroda robe ili usluga na koje se ugovor odnosi u trenutku kada je sklopljen, sve popratne okolnosti sklapanja ugovora kao i sve ostale odredbe tog ugovora ili nekog drugog ugovora o kojem potonji ovisi.“

### **Glavni postupak i prethodno pitanje**

- 9 Dana 26. lipnja 2005. J. I. Menéndez Álvarez sklopio je s Constructora Principado ugovor o kupoprodaji stana (u daljnjem tekstu: ugovor). Odredba 13. tog ugovora glasila je kako slijedi:
- „Kupac je obveznik gradskog poreza na povećanje vrijednosti gradskih nekretnina, što je uzeto u obzir prilikom utvrđivanja cijena nekretnina na koje se ugovor odnosi.
- Kupac je također obvezan platiti troškove pojedinačnih pretplata za različite komunalije kao što su voda, plin, struja, odvodnja itd., čak i kada je prodavatelj za njih dao predujam.“
- 10 J. I. Menéndez Álvarez prvo je platio ukupni iznos od 1 223,87 eura, od toga 1000 eura na temelju gradskog poreza na povećanje vrijednosti gradskih nekretnina (u daljnjem tekstu: porez na povećanu vrijednost) i 223,87 eura na temelju priključka stana na vodovodni i odvodni sustav.
- 11 J. I. Menéndez Álvarez zatim je Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo podnio tužbu protiv Constructora Principado ne bi li ostvario povrate spomenutih iznosa. Zahtjev se temeljio na činjenici da se odredba 13. ugovora, u okviru čijeg je izvršavanja stjecatelj bio dužan to platiti, treba smatrati nepoštenom na temelju članka 10. bis općeg zakona 26/1984, kako je izmijenjen zakonom 7/1998, zato što se o njoj nisu vodili pojedinačni pregovori i zato što je prouzročila znatniju neravnotežu u pravima i obvezama stranaka ugovora.
- 12 Constructora Principado u obranu je istaknuo da se o spomenutoj odredbi pregovaralo s kupcem i da ne postoji znatna neravnoteža ako su osporavani iznosi preneseni u ukupnu cijenu koju je potonji platio za kupnju svog stana.
- 13 Presudom od 28. rujna 2011. Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo prihvatio je tužbu, ocjenjujući da je odredba u pitanju nepoštena s obzirom na to da oštećuje interese potrošača namećući mu terete koji mu ne pripadaju i s obzirom na to da, osim toga, nije utvrđeno da se s potonjim o njoj posebno pregovaralo.

- 14 Constructora Principado podnio je žalbu protiv spomenute presude tvrdeći da su se o spornoj odredbi vodili pojedinačni pregovori te da ta odredba sama detaljno određuje da se o činjenici da potrošač preuzima obvezu plaćanja poreza na povećanu vrijednost vodilo računa prilikom određivanja cijene prodane nekretnine. Društvo također ponovno tvrdi da nije postojala znatnija neravnoteža u pravima i obvezama stranaka s obzirom na to da se ocjenjivanje takve neravnoteže ne bi smjelo ograničiti na vođenje računa o određenoj odredbi, već bi trebalo podrazumijevati uzimanje u obzir ugovora u njegovoj cijelosti i uravnoteženost svih odredbi.
- 15 J. I. Menéndez Álvarez zatražio je potvrdu prvostupanjske presude. Prema njemu, iznos poreza na povećanu vrijednost koji je platio i udjel koji taj iznos predstavlja u odnosu na cijenu stana nisu prikladni. Sama činjenica da ova odredba nameće potrošaču obvezu plaćanja poreza čiji nije zakonski porezni obveznik stvara neravnotežu koja je karakteristična za nepoštenost odredbe 13. ugovora.
- 16 U ovim okolnostima Audiencia Provincial de Oviedo odlučio je prekinuti postupak i postaviti Sudu sljedeće prethodno pitanje:

„Trebali li se u slučaju ugovorne odredbe koja za posljedicu ima obvezu potrošača na plaćanje, a koja zakonski tereti prodavatelja, neravnoteža iz članka 3. stavka 1. Direktive [...] tumačiti na način da ona proizlazi iz same činjenice da se obveza plaćanja koja zakonski tereti prodavatelja prenosi na potrošača, ili zapravo činjenica da Direktiva zahtijeva da je neravnoteža znatnija podrazumijeva da bi još uz to ekonomski utjecaj na potrošača trebao biti znatniji u odnosu na ukupan iznos transakcije?“

### **O prethodnom pitanju**

- 17 Svojim pitanjem sud koji je uputio zahtjev u biti pita treba li se pojam „znatnije neravnoteže“, koji se nalazi među općim kriterijima navedenima u članku 3. stavku 1. Direktive koji određuju nepoštenost odredbe, tumačiti na način da implicira da troškovi za koje je takvom odredbom odgovoran potrošač imaju, što se njega tiče, znatniji ekonomski utjecaj s obzirom na iznos predmetne transakcije ili da se moraju uzeti u obzir samo učinci koje takva odredba ima na prava i obveze potrošača.
- 18 Najprije valja ustvrditi da, kao što proizlazi iz članka 3. stavka 1. Direktive, u njezino polje primjene ulaze samo odredbe koje se nalaze u ugovoru sklopljenom između prodavatelja robe ili pružatelja usluga i potrošača, a o kojima se nisu vodili pojedinačni pregovori.
- 19 Iz odluke kojom se upućuje prethodno pitanje proizlazi da su u sporu u glavnom postupku stranke suprotstavljenog mišljenja oko pitanja jesu li se o odredbi 13. ugovora vodili pojedinačni pregovori. Stoga je na sudu koji je uputio zahtjev da odluči o ovom pitanju, uzimajući u obzir pravila koja se odnose na podjelu tereta dokaza, predviđena u tom pogledu u članku 3. stavku 2. prvom i trećem podstavku Direktive, koja osobito predviđaju da je, ako prodavatelj robe ili pružatelj usluga tvrdi da su se o standardnoj odredbi vodili pojedinačni pregovori, teret dokaza na potonjem.
- 20 Uz ovo početno zapažanje, važno je također precizirati da se, prema ustaljenoj praksi Suda, nadležnost potonjeg u tom području odnosi na tumačenje pojma „nepoštene odredbe“ iz članka 3. stavka 1. Direktive i njezinih priloga kao i na kriterije koje nacionalni sudac može ili mora primijeniti nakon ispitivanja neke ugovorne odredbe u vezi s odredbama Direktive, podrazumijevajući da je na spomenutom sucu da donese odluku, uzimajući u obzir ove kriterije, o konkretnom vrednovanju određene ugovorne odredbe u sklopu okolnosti svojstvenih predmetnom slučaju. Iz toga proizlazi da se Sud mora ograničiti na davanje sudu koji je uputio zahtjev indikacija o kojima ovaj potonji vodi računa radi ocjenjivanja nepoštenosti dotične odredbe (vidjeti presudu od 14. ožujka 2013., Aziz, C-415/11, t. 66. i navedenu sudsku praksu).

- 21 U tom pogledu Sud je presudio da, kako bi se utvrdilo stvara li neka odredba na štetu potrošača „znatniju neravnotežu“ u pravima i obvezama stranaka proizišlima iz ugovora, osobito valja voditi računa o pravilima koja se primjenjuju u nacionalnom pravu u slučaju da se stranke o tome nisu dogovorile. Na temelju takve usporedne analize nacionalni sudac moći će procijeniti stavlja li ugovor, i ako da u kojoj mjeri, potrošača u nepovoljniji pravni položaj u odnosu na onaj predviđen nacionalnim pravom koje je na snazi (vidjeti gore navedenu presudu Aziz, t. 68.).
- 22 Tako se čini da se pitanje postoji li takva znatnija neravnoteža ne može ograničiti na kvantitativno ekonomsko ocjenjivanje koje se temelji na usporedbi ukupnog iznosa transakcije na koju se ugovor odnosi s jedne strane i troškova koji na temelju te odredbe terete potrošača s druge strane.
- 23 Nasuprot tome, znatnija neravnoteža može proizlaziti iz same činjenice da dovoljno ozbiljno oštećuje pravni položaj u koji je na temelju primjenjivih nacionalnih odredbi stavljen potrošač kao stranka predmetnog ugovora, bilo u obliku ograničenja sadržaja prava koja prema tim odredbama ima na temelju ugovora ili ograničenja u njihovom korištenju ili pak u obliku nametanja dodatne obveze koja nije predviđena nacionalnim pravilima.
- 24 U tom pogledu Sud je podsjetio da se, sukladno članku 4. stavku 1. Direktive, nepoštenost neke ugovorne odredbe mora ocjenjivati vodeći računa o prirodi robe ili usluga na koje se dotični ugovor odnosi i oslanjajući se na sve popratne okolnosti njegovog sklapanja kao i na sve druge odredbe tog ugovora (vidjeti presudu od 21. veljače 2013., Banif Plus Bank, C-472/11, t. 40.). Iz toga proistječe da se u tim okolnostima također moraju ocjenjivati posljedice koje spomenuta odredba u okviru primjenjivog prava može imati na takav ugovor, što zahtijeva ispitivanje nacionalnog pravnog sustava (vidjeti gore navedenu presudu Aziz, t. 71.).
- 25 Sud je također, u kontekstu članka 5. Direktive, istaknuo da je prije sklapanja ugovora informacija koja se odnosi na uvjete ugovora i posljedice spomenutog sklapanja od temeljne važnosti za potrošača. Potonji osobito na osnovi te informacije donosi odluku o tome želi li biti obvezan uvjetima koje su prethodno sastavili prodavatelj robe ili pružatelj usluga (presuda od 21. ožujka 2013., RWE Vertrieb, C-92/11, t. 44.).
- 26 Što se tiče, među ostalim, prve obveze koju potrošaču nameće odredba 13. ugovora, odnosno obveze plaćanja poreza na povećanu vrijednost, iz spisa dostavljenog Sudu proizlazi da ona ima za posljedicu to da na potrošača, kao stjecatelja, prenosi fiskalni dug koji prema primjenjivom nacionalnom pravu pripada prodavatelju robe ili pružatelju usluga, kao stjecatelju oporezive ekonomske pogodnosti odnosno dobitka zbog činjenice da je porasla vrijednost prodane nekretnine. Tako se čini da, dok prodavatelj robe ili pružatelj usluga ostvaruje dobit na temelju takvog porasta vrijednosti robe koju prodaje, potrošač mora platiti ne samo cijenu koja uključuje ostvarenu povećanu vrijednost te robe već također porez na osnovi te povećane vrijednosti. Osim toga, prema pisanim očitovanjima koja je J. I. Menéndez Álvarez podnio Sudu, iznos tog poreza nije bio poznat u trenutku sklapanja ugovora, već ga je *a posteriori* utvrdilo nadležno tijelo, što bi, ako je to slučaj, impliciralo nesigurnost potrošača u odnosu na doseg ugovorne obveze.
- 27 Na sudu koji je uputio zahtjev jest da za početak provjeri odgovaraju li, s obzirom na unutarnje španjolsko pravo, činjenice spora u glavnom postupku situaciji kakva je opisana u prethodnoj točki. Nadalje, na njemu je da ocijeni čini li odredba 13. ugovora, zato što potrošaču nameće dodatnu obvezu koja nije predviđena pravilima nacionalnog prava, dovoljno ozbiljnu štetu pravnom položaju u koji je na temelju primjenjivih nacionalnih odredbi stavljen potrošač kao stranka predmetnog ugovora. Ako je potrebno, na njemu je da naposljetku provjeri je li informacija koju je potrošač primio prije sklapanja ugovora zadovoljavala zahtjeve koji proistječu iz članka 5. Direktive.
- 28 Što se tiče druge obveze koju odredba 13. ugovora nameće potrošaču, odnosno obveze plaćanja iznosa koji odgovaraju troškovima pojedinačnih pretplata na različite komunalije kao što su voda, plin, struja i odvodnja, na sudu koji je uputio zahtjev jest da provjeri uključuju li one troškove spajanja na opće

instalacije koje su nužne kako bi stan bio pogodan za stanovanje, a koje troškove koje bi prema primjenjivim nacionalnim pravilima trebao snositi prodavatelj na temelju svoje ugovorne obveze da preda stan koji je prikladan za njegovu namjenu, odnosno stanju pogodnom za stanovanje. Ako je to slučaj, na njemu je da ocijeni čini li spomenuta ugovorna odredba, zato što ograničava prava koja prema pravilima nacionalnog prava ima potrošač na temelju ugovora i jer mu nameće dodatnu obvezu koja nije predviđena tim pravilima, dovoljno ozbiljnu štetu pravnom položaju koji nacionalno pravo propisuje za spomenutog potrošača kao stranku ugovora.

29 Valja dodati da napomena u odredbi 13. ugovora prema kojoj se prilikom određivanja prodajne cijene uzelo u obzir da će porez na povećanu vrijednost snositi potrošač ne bi mogla sama po sebi predstavljati dokaz protunaknade u korist potrošača. Zapravo, ne može se, radi osiguranja učinkovitosti nadzora nepoštenih uvjeta, smanjenje cijene kao protunaknada da bi potrošač prihvatio dodatne obveze dokazivati na način da prodavatelj robe ili pružatelj usluga u tu svrhu u neku ugovornu odredbu jednostavno uključi izjavu o kojoj se nisu vodili pojedinačni pregovori.

30 S obzirom na prethodna razmatranja, na postavljeno pitanje valja odgovoriti da se članak 3. stavak 1. Direktive treba tumačiti na način da:

- postojanje „znatnije neravnoteže“ ne zahtijeva nužno da troškovi koje neka ugovorna odredba stavlja na teret potrošača moraju s obzirom na njega imati značajan ekonomski utjecaj u odnosu na iznos predmetne transakcije, već može proizlaziti iz same činjenice da se dovoljno ozbiljno šteti pravnom položaju u koji je na temelju primjenjivih nacionalnih odredbi stavljen potrošač kao stranka predmetnog ugovora, bilo u obliku ograničenja sadržaja prava koja prema tim odredbama ima na temelju ugovora ili ograničenja u njihovom korištenju ili pak u obliku nametanja dodatne obveze koja nije predviđena nacionalnim pravilima;
- na sudu koji je uputio zahtjev jest da, kako bi ocijenio postoji li eventualna znatnija neravnoteža, vodi računa o prirodi robe ili usluge na koju se dotični ugovor odnosi, oslanjajući se na sve popratne okolnosti vezane za njegovo sklapanje kao i na sve druge odredbe tog ugovora.

### **Troškovi**

31 Budući da ovaj postupak ima značaj prethodnog pitanja za stranke glavnog postupka pred sudom koji je uputio zahtjev, na tom je sudu da odluči o troškovima postupka. Troškovi podnošenja očitovanja Sudu, koji nisu troškovi spomenutih stranaka, ne nadoknađuju se.

Slijedom navedenog, Sud (prvo vijeće) odlučuje:

**Članak 3. stavak 1. Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim uvjetima u potrošačkim ugovorima treba se tumačiti na način da:**

- postojanje „znatnije neravnoteže“ ne zahtijeva nužno da troškovi koje neka ugovorna odredba stavlja na teret potrošača moraju s obzirom na njega imati značajan ekonomski utjecaj u odnosu na iznos predmetne transakcije, već može proizlaziti iz same činjenice da se dovoljno ozbiljno šteti pravnom položaju u koji je na temelju primjenjivih nacionalnih odredbi stavljen potrošač kao stranka predmetnog ugovora, bilo u obliku ograničenja sadržaja prava koja prema tim odredbama ima na temelju ugovora ili ograničenja u njihovom korištenju ili pak u obliku nametanja dodatne obveze koja nije predviđena nacionalnim pravilima;
- na sudu koji je uputio zahtjev jest da, kako bi ocijenio postoji li eventualna znatnija neravnoteža, vodi računa o prirodi robe ili usluge na koju se odnosi dotični ugovor, oslanjajući se na sve popratne okolnosti vezane za njegovo sklapanje kao i na sve druge odredbe tog ugovora.

Potpisi