



Judikatūras krājums

TIESAS SPRIEDUMS (astotā palāta)

2022. gada 27. oktobrī*

Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu – Patērētāju tiesību aizsardzība – Direktīva 93/13/EEK – Negodīgi noteikumi patērētāju līgumos – 2. panta b) punkts – Jēdziens “patērētājs” – 2. panta c) punkts – Jēdziens “pārdevējs vai piegādātājs” – Fiziska persona, kurai pieder dzīvoklis kopīpašumā esošā ēkā – Dažādu veidu tiesiskās attiecības saistībā ar šīs ēkas pārvaldību un uzturēšanu – Dalībvalsts likumdevēja nevienlīdzīga attieksme atkarībā no patērētāja statusa pret kopīpašniekiem, kas noslēguši individuālu līgumu par šādas ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu, un kopīpašniekiem, kas šādu līgumu nav noslēguši

Lietā C-485/21

par lūgumu sniegt prejudiciālu nolēmumu atbilstoši LESD 267. pantam, ko *Rayonen sad Nesebar* (Nesebaras rajona tiesa, Bulgārija) iesniegusi ar 2021. gada 23. jūlija lēmumu un kas Tiesā reģistrēts 2021. gada 5. augustā, tiesvedībā

“S. V.” OOD

pret

E. Ts. D.,

TIESA (astotā palāta)

šādā sastāvā: N. Pizarra [*N. Piçarra*], kas pilda palātas priekšsēdētāja pienākumus, tiesneši N. Jēskinens [*N. Jääskinen*] un M. Gavalecs [*M. Gavalec*] (referents),

ģenerālvokāts: N. Emiliu [*N. Emiliou*],

sekretārs: A. Kalots Eskobars [*A. Calot Escobar*],

ņemot vērā rakstveida procesu,

ņemot vērā apsvērumus, ko snieguši:

- Austrijas valdības vārdā – A. Posch, J. Schmoll un M. Winkler-Unger, pārstāvji,
- Eiropas Komisijas vārdā – N. Nikolova, I. Rubene un N. Ruiz García, pārstāvji,

* Tiesvedības valoda – bulgāru.

ņemot vērā pēc ģenerāladvokāta uzklaušīšanas pieņemto lēmumu izskatīt lietu bez ģenerāladvokāta secinājumiem,

pasludina šo spriedumu.

Spriedums

- 1 Lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu ir par to, kā interpretēt Padomes Direktīvas 93/13/EEK (1993. gada 5. aprīlis) par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos (OV 1993, L 95, 29. lpp.) 2. panta b) punktu un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2011/83/ES (2011. gada 25. oktobris) par patērētāju tiesībām un ar ko groza Padomes Direktīvu 93/13/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 1999/44/EK un atceļ Padomes Direktīvu 85/577/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 97/7/EK (OV 2011, L 304, 64. lpp.), 2. panta 1. punktu.
- 2 Šis lūgums ir iesniegts saistībā ar tiesvedību starp Bulgārijā reģistrēto komercsabiedrību “S. V.” OOD, kas pārvalda kopīpašumā esošu ēku, un fizisko personu E. Ts. D., kam šajā nekustamajā īpašumā pieder dzīvoklis, par naudas summām, kuras maksājamās, lai izpildītu līgumu, kas noslēgts minētās ēkas koplietojamo telpu pārvaldības un uzturēšanas vajadzībām.

Atbilstošās tiesību normas

Savienības tiesību akti

- 3 Direktīvas 93/13 desmitajā apsvērumā ir teikts:

“tā kā efektīvāku patērētāju aizsardzību var panākt, pieņemot vienveidīgus tiesību aktus negodīgu noteikumu jomā; tā kā šos tiesību aktus būtu jāattiecinā uz visiem līgumiem, kas noslēgti starp pārdevējiem vai piegādātājiem un patērētājiem; [..].”
- 4 Šīs direktīvas 1. pantā ir noteikts:

“1. Šīs direktīvas mērķis ir saskaņot dalībvalstu normatīvus un administratīvus aktus, kas attiecas uz negodīgiem noteikumiem līgumos, ko slēdz starp pārdevēju vai piegādātāju un patērētāju.

2. Šī direktīva neattiecas uz līguma noteikumiem, kas ietver obligātas tiesību normas un to starptautisko konvenciju principus vai noteikumus, kam ir pievienojušās dalībvalstis vai Kopiena, īpaši transporta jomā.”
- 5 Minētās direktīvas 2. panta b) un c) punkts ir formulēts šādi:

“Šajā direktīvā:

[..]

“b) patērētājs” ir jebkura fiziska persona, kura līgumos, uz ko attiecas šī direktīva darbojas nolūkos, kas ir ārpus tās amata, nodarbošanās vai profesijas;

- c) “pārdevējs vai piegādātājs” ir jebkura fiziska vai juridiska persona, kura šīs direktīvas aptvertos līgumos darbojas nolūkos, kas ir saistīti ar tās amatu, uzņēmējdarbību vai profesiju, neatkarīgi no tā, vai tas ir valsts vai privāts.”
- 6 Direktīvas 93/13 3. panta 1. punktā ir paredzēts, ka “līguma noteikumu, par kuru nebija atsevišķas apspriešanās, uzskata par negodīgu, ja, pretēji prasībai pēc godprātības, tas rada ievērojamu nelīdzsvarotību pušu tiesībās un pienākumos, kas izriet no līguma, un tas notiek par sliktu patērētājam.”

Bulgārijas tiesību akti

- 7 *Zakon za upravljenie na etazhnata sobstvenost* (Daudzdzīvokļu ēku pārvaldības likums; DV, Nr. 6, 2009. gada 23. janvāris) redakcijā, kas piemērojama pamatlīstas faktiem (turpmāk tekstā – “ZUES”), 2. panta 1. punktā ir noteikts:
- “Kopīpašumā esošas ēkas, kas uzbūvēta dzīvojamo ēku slēgta tipa projekta ietvaros, koplietojamo telpu pārvaldību reglamentē rakstveida līgums, ko pie notāra paraksta ieguldītājs un dzīvojamo vienību īpašnieki.”
- 8 Saskaņā ar šā likuma 6. panta 1. punkta 10. apakšpunktu īpašniekiem ir pienākums maksāt maksu par koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu.
- 9 Minētā likuma 9. pantā ir paredzēts:
- “Kopīpašumā esošas daudzdzīvokļu ēkas pārvaldību īsteno kopsapulce un/vai īpašnieku biedrība.”
- 10 *Zakon za ustroystvo na teritoriata* (Teritorijas plānošanas likums; DV, Nr. 1, 2001. gada 2. janvāris), redakcijā, kas piemērojama pamatlīstas faktiem, 195. panta 1. un 5. punktā ir noteikts:
- “(1) Būvju īpašniekiem ir pienākums tās uzturēt apmierinošā tehniskā stāvoklī atbilstoši 169. panta 1. un 3. punktā izklāstītajām būtiskajām prasībām [..].
- [..]
- (5) Attiecīgās pašvaldības vadītājs var noteikt, ka ēkas īpašniekiem [..] ir jāveic darbi, kas ir nepieciešami, ņemot vērā drošuma, satiksmes drošības, veselības, higiēnas, estētikas, tīrības un sabiedriskā miera apsvērumus.”

Pamatlieta un prejudiciālie jautājumi

- 11 E. Ts. D. ir dzīvokļa, kas atrodas kopīpašumā esošā ēkā Nesebarā (Bulgārija), īpašniece.
- 12 2012. gada 9. janvārī noslēgtajā beztermiņa līgumā par šīs ēkas koplietojamo telpu uzturēšanu S. V. ir apzīmēta kā “pārvaldniecība”; to ir parakstījusi arī E. Ts. D., kurai kā kopīpašniecei ir pienākums maksāt minētajai sabiedrībai ikgadēju maksu – 6 EUR par kvadrātmētru bez pievienotās vērtības nodokļa (PVN) – par minētās ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu. Līgumā ir noteikts, ka maksājumu nokavējuma gadījumā minētā sabiedrība ir tiesīga maksājamai summai piemērot procentus 0,1 % apmērā par katru nokavēto dienu.

- 13 2020. gada 26. augustā S. V. nosūtīja E. Ts. D. notariāli apliecinātu samaksas pieprasījumu, kurā viņu aicināja līdz 2020. gada 31. augustam samaksāt ikgadējo maksu par laikposmu kopš 2012. gada. Pēc tam tā cēla iesniedzējtiesā *Rayonen sad Nesebar* (Nesebaras rajona tiesa, Bulgārija) prasību, prasot piespriest E. Ts. D. samaksāt tai 1112,40 EUR, ko veido ikgadējā maksa par 2017.–2019. gadu, kā arī nokavējuma procentus 717,87 EUR apmērā.
- 14 Minētajā tiesā E. Ts. D. citastarp apgalvo, ka šā sprieduma 12. punktā minētais līgums ietver negodīgus noteikumus, kuri uzliek patērētājam pienākumu samaksāt pārmērīgi lielu atlīdzinājumu par nokavējumu un kuri nav nedz skaidri, nedz saprotami. E. Ts. D. uzskata, ka tai ir “patērētāja” statuss, un uzsver, ka, noslēdzot šo līgumu, starp pusēm nenotika atsevišķa tā apspriešana.
- 15 Pirmkārt, minētā tiesa vēlas noskaidrot, vai kopīpašumā esošas ēkas dzīvokļa īpašniekam ir “patērētāja” statuss Direktīvas 93/13 un Direktīvas 2011/83 izpratnē, ņemot vērā, ka konkrēti līgumattiecību aspekti saistībā ar šādas ēkas koplietojamo telpu pārvaldību ir tieši reglamentēti Bulgārijas tiesību aktos. Otrkārt, tā jautā, vai “patērētāja” statuss ir atkarīgs no dažādajiem regulējumiem, kuri šajos tiesību aktos paredzēti attiecībā uz šo pārvaldību. Turklāt tā pauž šaubas attiecībā uz atšķirīgo attieksmi minētajos tiesību aktos pret kopīpašniekiem, kuri noslēguši līgumu par kopīpašumā esošas ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu, no vienas puses, un kopīpašniekiem, kuri šādu līgumu nav noslēguši, no otras puses. Nupat minētajā gadījumā institūcija, kura ir pilnvarota īstenot koplietojamo telpu pārvaldību, ir kopīpašnieku kopsapulce.
- 16 Tā kā *Rayonen sad Nesebar* (Nesebaras rajona tiesa) uzskatīja, ka aplūkojamā strīda risinājums ir atkarīgs no Direktīvu 93/13 un 2011/83 normu interpretācijas, tā nolēma apturēt tiesvedību un uzdot Tiesai šādus prejudiciālus jautājumus:
- “1) Vai fiziskas personas, kam pieder kopīpašumā esošas dzīvojamās ēkas dzīvokļi, tiesiskajās attiecībās, ko tās nodibina saistībā ar dzīvojamās ēkas koplietošanas telpu pārvaldību un uzturēšanu, ir “patērētāji” (Padomes Direktīvas [93/13] par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos 2. panta b) punkta un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas [2011/83] 2. panta 1. punkta izpratnē)?
- 2) Vai fizisko personu, kurām pieder kopīpašumā esošas dzīvojamās ēkas dzīvokļi, “patērētāja” statuss ir atkarīgs no to nodibināto tiesisko attiecību veida (individuāls līgums par koplietošanas telpu pārvaldību un uzturēšanu, saskaņā ar *ZUES (Zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost*, Daudzdzīvokļu ēku pārvaldības likums) 2. pantu noslēgts līgums, pārvaldību veic kopīpašnieku kopsapulce)?
- 3) Vai tiesību normas, kas pieļauj atšķirīgu attieksmi pret kopīpašumā esošas ēkas īpašniekiem (to “patērētāja” statusa kontekstā) atkarībā no tā, vai tie ir vai nav noslēguši individuālu līgumu par dzīvojamās ēkas koplietošanas telpu pārvaldību un uzturēšanu (otrajā gadījumā to pārvaldības institūcija ir kopīpašnieku kopsapulce), ir saderīgas ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu [2011/83]?”

Par prejudiciālajiem jautājumiem

- 17 Vispirms ir jāatgādina, ka saskaņā ar pastāvīgo judikatūru ar LESD 267. pantu iedibinātajā sadarbības starp valstu tiesām un Tiesu procedūrā Tiesai ir jāsniedz valsts tiesai noderīga atbilde, kas ļautu izlemt tās izskatīšanā esošo lietu. Tādēļ vajadzības gadījumā Tiesai jautājumi, kas tai ir

uzdoti, ir jāpārformulē (spriedumi, 1997. gada 17. jūlijs, *Krüger*, C-334/95, EU:C:1997:378, 22. un 23. punkts, kā arī 2021. gada 18. novembris, *A. S.A.*, C-212/20, EU:C:2021:934, 36. punkts un tajā minētā judikatūra).

- 18 Šajā lietā ir jānorāda, ka, pirmkārt, lūgums sniegt prejudiciālu nolēmumu neietver nekādas norādes, kas varētu likt domāt, ka pamatlietā aplūkojamā situācija ietilpst Direktīvas 2011/83 materiālajā piemērošanas jomā vai ka Bulgārijas regulējuma, ar kuru transponēta šī direktīva, norma ir piemērojama šā sprieduma 12. punktā minētajam līgumam.
- 19 Otrkārt, iesniedzējtiesa savā lūgumā sniegt prejudiciālu nolēmumu neizskaidro, kādēļ pamatlīstas strīda atrisināšanai ir nozīmīgi tās jautājumi attiecībā uz gadījumu, kad pati kopīpašnieku kopsapulce ir atbildīga par kopīpašumā esošas ēkas koplietojamo telpu pārvaldību, jo no šā lūguma izriet, ka šī pārvaldība ir uzticēta pārvaldniecei, kā noteikts ar to noslēgtajā līgumā. Tā arī nepaskaidro, kādēļ šā strīda atrisināšanai nozīmīgs ir apstāklis, ka saskaņā ar *ZUES* 2. panta 1. punktu kopīpašumā esošas ēkas, kas uzbūvēta dzīvojamo ēku slēgta tipa projekta ietvaros, koplietojamo telpu pārvaldību reglamentē rakstveida līgums, ko pie notāra paraksta ieguldītājs un dzīvojamo vienību īpašnieki.
- 20 Šādos apstākļos, lai varētu sniegt lietderīgu atbildi iesniedzējtiesai, ir jāpārformulē uzdotie jautājumi un jāuzskata, ka minētā tiesa ar tiem būtībā jautā, vai Direktīvas 93/13 1. panta 1. punkts un 2. panta b) un c) punkts ir jāinterpretē tādējādi, ka fiziska persona – kopīpašumā esošas ēkas dzīvokļa īpašnieks – ir kvalificējama kā “patērētājs” šīs direktīvas izpratnē, ja:
 - šīs ēkas koplietojamo telpu pārvaldības un uzturēšanas vajadzībām šī persona ar pārvaldnieku noslēdz līgumu, kura daži noteikumi ir reglamentēti valsts tiesību aktos,
 - minētās ēkas kopīpašnieku kopsapulce vai īpašnieku biedrība šajā nolūkā noslēdz līgumu ar pārvaldnieku.
- 21 Pirmām kārtām, ir jāatgādina, ka Direktīva 93/13, kā izriet no tās 1. panta 1. punkta un 3. panta 1. punkta, ir piemērojama noteikumiem “līgumos, ko [no]slēdz starp pārdevēju vai piegādātāju un patērētāju”, par kuriem “nebija atsevišķas apspriešanās” (šajā nozīmē skat. rīkojumu, 2015. gada 19. novembris, *Tarcău*, C-74/15, EU:C:2015:772, 20. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 22 Kā norādīts šīs direktīvas desmitajā apsvērumā, vienveidīgas normas par negodīgiem noteikumiem būtu jāpiemēro “visiem līgumiem”, kuri noslēgti starp pārdevējiem vai piegādātājiem, no vienas puses, un patērētājiem, no otras puses, un kas definēti minētās direktīvas 2. panta b) un c) punktā, izņemot šajā apsvērumā minētos gadījumus (šajā nozīmē skat. rīkojumu, 2016. gada 14. septembris, *Dumitraș*, C-534/15, EU:C:2016:700, 26. un 27. punkts, kā arī tajos minētā judikatūra).
- 23 Saskaņā ar šo 2. panta b) punktu “patērētājs” ir jebkura fiziska persona, kura līgumos, uz ko attiecas Direktīva 93/13, darbojas nolūkos, kuri nav saistīti ar tās amatu, nodarbinātību vai profesiju. Turklāt saskaņā ar minēto 2. panta c) punktu “pārdevējs vai piegādātājs” ir jebkura fiziska vai juridiska persona, kas šādos līgumos darbojas nolūkos, kuri ir saistīti ar tās amatu, uzņēmējdarbību vai profesiju, neatkarīgi no tā, vai tā ir publiska vai privāta (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2019. gada 21. marts, *Pouvin* un *Dijoux*, C-590/17, EU:C:2019:232, 22. punkts).

- 24 Tātad, atsaucoties uz līgumslēdzēju statusu – atkarībā no tā, vai tie darbojas nolūkos, kas ir saistīti ar to amatu, uzņēmējdarbību (nodarbinātību) vai profesiju, – Direktīvā 93/13 ir definēti līgumi, kuriem tā ir piemērojama (spriedums, 2019. gada 21. marts, *Pouvin un Dijoux*, C-590/17, EU:C:2019:232, 23. punkts, kā arī tajā minētā judikatūra).
- 25 Attiecībā uz jēdzienu “patērētājs” Direktīvas 93/13 2. panta b) punkta izpratnē no Tiesas pastāvīgās judikatūras izriet, ka tam ir objektīvs raksturs. Tas ir jānosaka, ņemot vērā funkcionālu kritēriju, kas paredz izvērtēt, vai attiecīgās līgumiskās attiecības iekļaujas tādas darbības ietvaros, kura ir ārpus profesijas (rikojums, 2016. gada 14. septembris, *Dumitraș*, C-534/15, EU:C:2016:700, 32. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 26 Dalībvalsts tiesai, kas izskata strīdu par līgumu, kurš varētu būt minētās direktīvas piemērošanas jomā, ņemot vērā visus lietas apstākļus un visus pierādījumus, ir jāpārbauda, vai attiecīgais līgumslēdzējs var tikt kvalificēts kā “patērētājs” minētās direktīvas izpratnē (rikojums, 2016. gada 14. septembris, *Dumitraș*, C-534/15, EU:C:2016:700, 33. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 27 Šajā lietā ir jānorāda: no lūguma sniegt prejudiciālu nolēmumu izriet, ka E. Ts. D. ir fiziska persona un ka šā sprieduma 12. punktā minētā līguma priekšmets ir kopīpašumā esošās ēkas, kurā atrodas E. Ts. D. piederošs dzīvoklis, koplietojamo telpu pārvaldība un uzturēšana. Tādēļ gadījumā, ja šī persona ir šā līguma puse un ja tā šo dzīvokli neizmanto nolūkiem, kas saistīti vienīgi ar tās amatu vai profesiju, principā ir uzskatāms, ka šajā līgumā minētā persona rīkojas “patērētāja” statusā Direktīvas 93/13 2. panta b) punkta izpratnē.
- 28 Attiecībā uz jēdzienu “pārdevējs vai piegādātājs” šīs direktīvas 2. panta c) punkta izpratnē no Tiesas judikatūras izriet, ka Savienības likumdevējs ir vēlējies veidot šo jēdzienu kā plašu konceptu un līdz ar to tas aptver ikvienu fizisku vai juridisku personu, kas veic profesionālu darbību, ieskaitot sabiedriskus un vispārējo interešu uzdevumus (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2018. gada 17. maijs, *Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen*, C-147/16, EU:C:2018:320, 48.–51. punkts un tajos minētā judikatūra).
- 29 Šajā ziņā nav strīda par to, ka pamatlietā aplūkojamās līgumattiecības ir saistītas ar darbību, ko pārvaldniece S. V. veic “pārdevēja vai piegādātāja” statusā.
- 30 Šajā kontekstā, kā uzsver arī Eiropas Komisija, apstāklis, ka daļa no pamatlietā aplūkojamās kopīpašumā esošās ēkas koplietojamo telpu pārvaldības un uzturēšanas darbības un ikgadējā maksa, ko par to ietur šī pārvaldniece, izriet no nepieciešamības ievērot speciālās prasības drošuma un teritorijas plānošanas jomā, kas izklāstītas piemērojamajos valsts tiesību aktos, neizslēdz šo darbību no Direktīvas 93/13 2. panta c) punkta piemērošanas jomas un līdz ar to arī šā sprieduma 12. punktā minēto līgumu – no šīs direktīvas piemērošanas jomas.
- 31 Lai gan saskaņā ar Direktīvas 93/13 1. panta 2. punktu, ja šādas tiesību normas ir obligātas, līguma noteikumi, kuros pārņemtas šīs normas, neietilpst šīs direktīvas piemērošanas jomā, šāda izslēgšana nenozīmē, ka valsts tiesa nevarētu novērtēt pārējo šajā pašā līgumā iekļauto noteikumu – kuros nav pārņemtas minētās normas – spēkā esamību, ņemot vērā minēto direktīvu (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2021. gada 21. decembris, *Trapeza Peiraios*, C-243/20, EU:C:2021:1045, 39. punkts un tajā minētā judikatūra).
- 32 Otrām kārtām, gadījumā, kad līgums par kopīpašumā esošās ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu ir noslēgts starp šīs ēkas pārvaldnieci un kopīpašnieku kopsapulci vai īpašnieku biedrību, minētajā ēkā esoša dzīvokļa īpašnieks ir uzskatāms par “patērētāju”

Direktīvas 93/13 2. panta b) punkta izpratnē ar nosacījumu, ka šis īpašnieks, pirmkārt, ir kvalificējams kā šā līguma “puse”, otrkārt, ir fiziska persona un, treškārt, neizmanto šo dzīvokli tikai tādiem nolūkiem, kas saistīti ar tās amatu vai profesiju. Šajā nupat minētajā ziņā būtu jāprecizē, ka no jēdziena “patērētājs” tvēruma nevar izslēgt gadījumu, kad fiziska persona izmanto dzīvokli, kas ir tās personīgais mājoklis, arī ar profesiju saistītiem nolūkiem, piemēram, veicot algotu tāldarbu vai strādājot brīvā profesijā.

- 33 Turpretim, ja šāds dzīvokļa īpašnieks nevar tikt kvalificēts kā minētā līguma “puse” un ja ēkas kopīpašnieku kopsapulce vai īpašnieku biedrība nav (pēc definīcijas) “fiziska persona” šā 2. panta b) punkta izpratnē un līdz ar to nav kvalificējama kā “patērētājs” šīs normas izpratnē, šāds līgums ir jāizslēdz no Direktīvas 93/13 piemērošanas jomas (pēc analogijas skat. spriedumu, 2020. gada 2. aprīlis, *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, 29. punkts).
- 34 Tomēr neapšaubāmi ir tā, ka šīs direktīvas 1. panta 1. punkts un 2. panta b) punkts pieļauj tādu valsts judikatūru, kurā tiesību akti, ar kuriem paredzēts minēto direktīvu transponēt dalībvalsts tiesībās, ir interpretēti tādējādi, ka patērētāju tiesību aizsardzības noteikumi, kurus tie ietver, ir piemērojami arī līgumam, ko noslēdzis tāds tiesību subjekts kā dzīvokļu kooperatīvs, kas nav patstāvīga juridiska persona, kura nošķirama no tās biedriem, lai gan šāds tiesību subjekts neietilpst minētās direktīvas piemērošanas jomā (šajā nozīmē skat. spriedumu, 2020. gada 2. aprīlis, *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, 18. un 38. punkts).
- 35 Ņemot vērā iepriekš izklāstīto, uz uzdotajiem jautājumiem ir jāatbild, ka Direktīvas 93/13 1. panta 1. punkts un 2. panta b) un c) punkts ir jāinterpretē tādējādi, ka:
- fiziska persona, kas ir kopīpašumā esošas ēkas dzīvokļa īpašnieks, ir kvalificējama kā “patērētājs” šīs direktīvas izpratnē, ja tā noslēdz līgumu ar pārvaldnieku par šīs ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu, ja vien tā šo dzīvokli neizmanto nolūkiem, kas saistīti vienīgi ar tās amatu vai profesiju. Apstākļi, ka daļa pakalpojumu, kurus šis pārvaldnieks sniedz uz šā līguma pamata, izriet no nepieciešamības ievērot speciālās prasības drošuma un teritorijas plānošanas jomā, ko ietver valsts tiesību akti, nevar izslēgt šo līgumu no minētās direktīvas piemērošanas jomas,
 - gadījumā, kad līgums par kopīpašumā esošas ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu ir noslēgts starp šīs ēkas pārvaldnieku un kopīpašnieku kopsapulci vai īpašnieku biedrību, fizisku personu, kas ir tajā esoša dzīvokļa īpašnieks, var uzskatīt par “patērētāju” Direktīvas 93/13 izpratnē, ja vien tā ir kvalificējama kā šā līguma “puse” un ja vien tā šo dzīvokli neizmanto tikai tādiem nolūkiem, kas saistīti ar tās amatu vai profesiju.

Par tiesāšanās izdevumiem

- 36 Attiecībā uz pamatlietas pusēm šī tiesvedība izriet no tiesvedības, kas notiek iesniedzējtiesā, tāpēc tā lemj par tiesāšanās izdevumiem. Izdevumi, kas radušies, iesniedzot apsvērumus Tiesai, un kas nav minēto pušu izdevumi, nav atlīdzināmi.

Ar šādu pamatojumu Tiesa (astotā palāta) nospriež:

Padomes Direktīvas 93/13/EEK (1993. gada 5. aprīlis) par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos 1. panta 1. punkts un 2. panta b) un c) punkts

ir jāinterpretē tādējādi, ka

- fiziska persona, kas ir kopīpašumā esošas ēkas dzīvokļa īpašnieks, ir kvalificējama kā “patērētājs” šīs direktīvas izpratnē, ja tā noslēdz līgumu ar pārvaldnieku par šīs ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu, ja vien tā šo dzīvokli neizmanto nolūkiem, kas saistīti vienīgi ar tās amatu vai profesiju. Apstākļi, ka daļa pakalpojumu, kurus šis pārvaldnieks sniedz uz šā līguma pamata, izriet no nepieciešamības ievērot speciālās prasības drošuma un teritorijas plānošanas jomā, ko ietver valsts tiesību akti, nevar izslēgt šo līgumu no minētās direktīvas piemērošanas jomas,
- gadījumā, kad līgums par kopīpašumā esošas ēkas koplietojamo telpu pārvaldību un uzturēšanu ir noslēgts starp šīs ēkas pārvaldnieku un kopīpašnieku kopsapulci vai īpašnieku biedrību, fizisku personu, kas ir tajā esoša dzīvokļa īpašnieks, var uzskatīt par “patērētāju” Direktīvas 93/13 izpratnē, ja vien tā ir kvalificējama kā šā līguma “puse” un ja vien tā šo dzīvokli neizmanto tikai tādiem nolūkiem, kas saistīti ar tās amatu vai profesiju.

[Paraksti]