



Jurisprudentie

ARREST VAN HET HOF (Achtste kamer)

27 oktober 2022*

„Prejudiciële verwijzing – Bescherming van de consument – Richtlijn 93/13/EEG – Oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten – Artikel 2, onder b) – Begrip ‚consument‘ – Artikel 2, onder c) – Begrip ‚verkoper‘ – Natuurlijke persoon die eigenaar is van een appartement in een gebouw in mede-eigendom – Verschillende soorten contractuele verhoudingen met betrekking tot het beheer en het onderhoud van dit gebouw – Wetgeving van een lidstaat op grond waarvan mede-eigenaren, wat de hoedanigheid van consument betreft, verschillend worden behandeld naargelang zij al dan niet een individuele overeenkomst hebben gesloten voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van een dergelijk gebouw”

In zaak C-485/21,

betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing krachtens artikel 267 VWEU, ingediend door de Rayonen sad Nesebar (rechter in eerste aanleg Nesebar, Bulgarije) bij beslissing van 23 juli 2021, ingekomen bij het Hof op 5 augustus 2021, in de procedure

„S. V.” OOD

tegen

E. Ts. D.,

wijst

HET HOF (Achtste kamer),

samengesteld als volgt: N. Piçarra, waarnemend kamerpresident, N. Jääskinen en M. Gavalec (rapporteur), rechters,

advocaat-generaal: N. Emiliou,

griffier: A. Calot Escobar,

gezien de stukken,

* Procestaal: Bulgaars.

gelet op de opmerkingen van:

- de Oostenrijkse regering, vertegenwoordigd door A. Posch, J. Schmoll en M. Winkler-Unger als gemachtigden,
- de Europese Commissie, vertegenwoordigd door N. Nikolova, I. Rubene en N. Ruiz García als gemachtigden,

gelet op de beslissing, de advocaat-generaal gehoord, om de zaak zonder conclusie te berechten,
het navolgende

Arrest

- 1 Het verzoek om een prejudiciële beslissing betreft de uitlegging van artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (PB 1993, L 95, blz. 29), en artikel 2, punt 1, van richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten, tot wijziging van richtlijn 93/13/EEG van de Raad en van richtlijn 1999/44/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van richtlijn 85/577/EEG en van richtlijn 97/7/EG van het Europees Parlement en de Raad (PB 2011, L 304, blz. 64).
- 2 Dit verzoek is ingediend in het kader van een geding tussen „S. V.” OOD, een handelsvennootschap naar Bulgaars recht, beheerder van een gebouw in mede-eigendom, en E. Ts. D., een natuurlijke persoon die eigenaar is van een appartement in dit gebouw, over de betaling van bedragen die verschuldigd zijn ter uitvoering van een overeenkomst inzake het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van dat gebouw.

Toepasselijke bepalingen

Unierecht

- 3 De tiende overweging van richtlijn 93/13 luidt als volgt:

„[...] door het vaststellen van eenvormige voorschriften op het gebied van oneerlijke bedingen [kan] een doeltreffendere bescherming van de consument [...] worden bewerkstelligd; [...] deze voorschriften [moeten] van toepassing [...] zijn op alle overeenkomsten tussen verkopers en consumenten; [...]”
- 4 Artikel 1 van die richtlijn luidt:

„1. Deze richtlijn strekt tot de onderlinge aanpassing van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen van de lidstaten betreffende oneerlijke bedingen in overeenkomsten tussen een verkoper en een consument.

2. Contractuele bedingen waarin dwingende wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen of bepalingen of beginselen van internationale overeenkomsten waarbij de lidstaten of de

Gemeenschap partij zijn, met name op het gebied van vervoer, zijn overgenomen, zijn niet aan deze richtlijn onderworpen.”

5 Artikel 2, aanhef en onder b) en c), van deze richtlijn luidt als volgt:

„In deze richtlijn wordt verstaan onder:

[...]

b) consument: iedere natuurlijke persoon die bij onder deze richtlijn vallende overeenkomsten handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen;

c) verkoper: iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die bij onder deze richtlijn vallende overeenkomsten handelt in het kader van zijn publiekrechtelijke of privaatrechtelijke beroepsactiviteit.”

6 Artikel 3, lid 1, van richtlijn 93/13 bepaalt dat „[e]en beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld, [...] als oneerlijk [wordt] beschouwd indien het, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort.”

Bulgaars recht

7 Artikel 2, lid 1, van de zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (wet inzake het beheer van appartementsgebouwen; DV nr. 6 van 23 januari 2009), in de op de feiten van het hoofdgeding toepasselijke versie (hierna: „ZUES”), bepaalt:

„Het beheer van de gemeenschappelijke ruimten van gebouwen in mede-eigendom die in het kader van een gesloten woonproject zijn gebouwd, wordt geregeld door een schriftelijke overeenkomst die ten overstaan van een notaris door de projectontwikkelaar en de eigenaren van wooneenheden is ondertekend.”

8 Volgens artikel 6, lid 1, punt 10, van deze wet zijn de eigenaren verplicht om de kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten te betalen.

9 Artikel 9 van deze wet bepaalt:

„De gemeenschappelijke ruimten van een appartementencomplex in mede-eigendom worden beheerd middels de algemene vergadering en/of de vereniging van eigenaren.”

10 Artikel 195, leden 1 en 5, van de zakon za ustroystvo na teritoriata (wet op de ruimtelijke ordening) (DV nr. 1 van 2 januari 2001), in de op de feiten van het hoofdgeding toepasselijke versie, bepaalt:

„(1) Eigenaren van gebouwen zijn verplicht deze in een passende technische staat te houden die voldoet aan de fundamentele eisen van artikel 169, leden 1 en 3, [...].

[...]

(5) De burgemeester kan eigenaren van gebouwen [...] bij beschikking verplichten werkzaamheden uit te voeren die om redenen van veiligheid, verkeersveiligheid, gezondheid, hygiëne, esthetiek, reinheid en openbare rust noodzakelijk zijn.”

Hoofdgeding en prejudiciële vragen

- 11 E. Ts. D. is eigenaar van een appartement dat deel uitmaakt van een gebouw in mede-eigendom, gelegen te Nesebar (Bulgarije).
- 12 Krachtens een op 9 januari 2012 voor onbepaalde tijd gesloten overeenkomst betreffende het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van dit gebouw, waarbij S. V. als „beheerder” is aangeduid en die is ondertekend door E. Ts. D., is deze laatste als mede-eigenaar verplicht aan deze vennootschap een jaarlijkse vergoeding van 6 EUR per vierkante meter, exclusief belasting over de toegevoegde waarde (btw), te betalen voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van dit gebouw. Volgens deze overeenkomst kan deze vennootschap in geval van te late betaling een rente van 0,1 % per dag vertraging over het verschuldigde bedrag aanrekenen.
- 13 Op 26 augustus 2020 heeft S. V. aan E. Ts. D. een bij notariële akte bekrachtigde aanmaning betekend waarbij zij werd verzocht om vóór 31 augustus 2020 de sinds 2012 verschuldigde jaarlijkse vergoedingen te voldoen. Vervolgens heeft S. V. bij de verwijzende rechter, de Rayonen sad Nesebar (rechter in eerste aanleg Nesebar, Bulgarije), een vordering ingesteld tot veroordeling van E. Ts. D. tot betaling van een bedrag van 1 112,40 EUR, dat overeenkomst met het bedrag van de jaarlijkse vergoedingen voor de jaren 2017 tot en met 2019, alsmede van een bedrag van 717,87 EUR ter vergoeding van de vertraging.
- 14 Voor deze rechter betoogt E. Ts. D. onder meer dat de in punt 12 van dit arrest genoemde overeenkomst oneerlijke bedingen bevat, die de consument verplichten een buitensporig hoge verdragingsvergoeding te betalen en die noch duidelijk, noch begrijpelijk zijn. E. Ts. D. is van mening dat zij een „consument” is en wijst erop dat er bij het sluiten van de overeenkomst niet is onderhandeld over individuele bedingen.
- 15 De verwijzende rechter vraagt zich ten eerste af of een eigenaar van een appartement in een gebouw in mede-eigendom de hoedanigheid van „consument” in de zin van de richtlijnen 93/13 en 2011/83 heeft, aangezien bepaalde aspecten van de contractuele verhoudingen met betrekking tot het beheer van de gemeenschappelijke ruimten van een dergelijk gebouw rechtstreeks door de Bulgaarse wetgeving worden geregeld. Ten tweede vraagt hij zich af of de hoedanigheid van „consument” afhangt van de verschillende regelingen waarin deze wettelijke regeling voor dit beheer voorziet. Voorts uit hij twijfels over het verschil in behandeling dat deze wetgeving instelt tussen mede-eigenaren naargelang zij al dan niet een overeenkomst hebben gesloten voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van een gebouw in mede-eigendom. In het geval er geen dergelijke overeenkomst is gesloten, is de algemene vergadering van mede-eigenaren het orgaan dat belast is met het beheer van de gemeenschappelijke ruimten.

- 16 De Rayonen sad Nesebar is van oordeel dat de beslechting van het bij hem aanhangige geding afhangt van de uitlegging van de bepalingen van de richtlijnen 93/13 en 2011/83 en heeft bijgevolg de behandeling van de zaak geschorst en het Hof verzocht om een prejudiciële beslissing over de volgende vragen:
- „1) Zijn natuurlijke personen die eigenaar zijn van een appartement in een gebouw in mede-eigendom, met betrekking tot de contractuele verhoudingen die zij voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw aangaan, ‚consumenten‘ (in de zin van artikel 2, onder b), van richtlijn [93/13] en artikel 2, punt 1, van richtlijn [2011/83])?
 - 2) Hangt de beantwoording van de vraag of natuurlijke personen die eigenaar zijn van een appartement in een gebouw in mede-eigendom, als ‚consumenten‘ moeten worden beschouwd, af van de aard van de aangegane contractuele verhouding (een individuele overeenkomst betreffende het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten, dan wel een overeenkomst als bedoeld in artikel 2 ZUES, dan wel beheer door de algemene vergadering van de vereniging van eigenaren)?
 - 3) Is een wettelijke regeling op grond waarvan het is toegestaan dat eigenaren van een gebouw in mede-eigendom (met betrekking tot de hoedanigheid van ‚consument‘) verschillend worden behandeld naargelang zij al dan niet een individuele overeenkomst betreffende het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw hebben gesloten (waarbij in dit laatste geval de algemene vergadering van de vereniging van eigenaren het beheersorgaan is), verenigbaar met richtlijn [2011/83])?”

Beantwoording van de prejudiciële vragen

- 17 Vooraf moet in herinnering worden gebracht dat het volgens vaste rechtspraak in het kader van de bij artikel 267 VWEU ingestelde procedure van samenwerking tussen de nationale rechterlijke instanties en het Hof, de taak van het Hof is om de nationale rechter een nuttig antwoord te geven aan de hand waarvan deze het bij hem aanhangige geding kan beslechten. Daartoe dient het Hof de voorgelegde vragen indien nodig te herformuleren (arresten van 17 juli 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, punten 22 en 23, en 18 november 2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, punt 36 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 18 In de onderhavige zaak moet om te beginnen worden opgemerkt dat het verzoek om een prejudiciële beslissing geen aanwijzingen bevat dat de situatie in het hoofdgeding binnen de materiële werkingssfeer van richtlijn 2011/83 valt, of dat een bepaling van de Bulgaarse wetgeving tot omzetting van deze richtlijn van toepassing is op de in punt 12 van dit arrest bedoelde overeenkomst.
- 19 Voorts legt de verwijzende rechter in zijn verzoek om een prejudiciële beslissing niet uit welke relevantie zijn vragen betreffende de situatie waarin de algemene vergadering van de vereniging van eigenaren zelf het beheer van de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw in mede-eigendom op zich heeft genomen, hebben voor de beslechting van het hoofdgeding, aangezien uit dit verzoek blijkt dat dit beheer is toevertrouwd aan een beheerder krachtens een met deze beheerder gesloten overeenkomst. Evenmin wordt uitgelegd welke betekenis het voor de beslechting van dit geding heeft dat volgens artikel 2, lid 1, ZUES het beheer van de

gemeenschappelijke ruimten van gebouwen in mede-eigendom die in het kader van een gesloten woonproject zijn gebouwd, is geregeld door een schriftelijke overeenkomst die ten overstaan van een notaris door de projectontwikkelaar en de eigenaren van wooneenheden is ondertekend.

- 20 In die omstandigheden moeten de gestelde vragen worden geherformuleerd om de nationale rechter een nuttig antwoord te geven, en moet ervan uit worden gegaan dat die rechter met die vragen in essentie wenst te vernemen of artikel 1, lid 1, en artikel 2, onder b) en c), van richtlijn 93/13 aldus moeten worden uitgelegd dat een natuurlijke persoon die eigenaar is van een appartement in een gebouw in mede-eigendom, als „consument” in de zin van die richtlijn moet worden beschouwd wanneer:
- deze persoon met een beheerder een overeenkomst sluit voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van dat onroerend goed, waarvan sommige bepalingen door het nationale recht worden beheerst;
 - de algemene vergadering van mede-eigenaren of de vereniging van eigenaren van dit gebouw daartoe een overeenkomst met een beheerder sluit.
- 21 In de eerste plaats zij eraan herinnerd dat richtlijn 93/13, blijkens artikel 1, lid 1, en artikel 3, lid 1, ervan betrekking heeft op in „overeenkomsten tussen een verkoper en een consument” opgenomen bedingen „waarover niet afzonderlijk is onderhandeld” (zie in die zin beschikking van 19 november 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, punt 20 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 22 Volgens de tiende overweging van richtlijn 93/13 moeten de eenvormige voorschriften op het gebied van oneerlijke bedingen, onder voorbehoud van de in die overweging van vermelde uitzonderingen, van toepassing zijn op „alle overeenkomsten” tussen verkopers en consumenten, zoals gedefinieerd in artikel 2, onder b) en c), van die richtlijn (zie in die zin beschikking van 14 september 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punten 26 en 27 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 23 Volgens dit artikel 2, onder b), is een „consument” iedere natuurlijke persoon die bij onder richtlijn 93/13 vallende overeenkomsten handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen. Voorts is een „verkoper” krachtens dit artikel 2, onder c), iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die bij die overeenkomsten handelt in het kader van zijn publiekrechtelijke of privaatrechtelijke beroepsactiviteit (zie in die zin arrest van 21 maart 2019, Pouvin en Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punt 22).
- 24 Richtlijn 93/13 definieert de overeenkomsten waarvoor zij geldt dus aan de hand van de hoedanigheid van de contractpartijen, naargelang zij al dan niet in het kader van hun bedrijfs- of beroepsactiviteit handelen (arrest van 21 maart 2019, Pouvin en Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punt 23 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 25 Wat het begrip „consument” in de zin van artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13 betreft, blijkt uit vaste rechtspraak van het Hof dat dit een objectief begrip is. Dit begrip moet worden bepaald aan de hand van een functioneel criterium, namelijk of de betrokken contractuele verhouding deel uitmaakt van activiteiten die niets vandoen hebben met de uitoefening van een beroep of een bedrijf (beschikking van 14 september 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, punt 32 en aldaar aangehaalde rechtspraak).

- 26 Het staat aan de nationale rechter bij wie een geding aanhangig is over een overeenkomst die binnen de werkingssfeer van die richtlijn kan vallen, om, rekening houdend met alle omstandigheden van het geval en met alle bewijselementen, na te gaan of de betrokken contractant kan worden aangemerkt als „consument” in de zin van die richtlijn (beschikking van 14 september 2016, Dumitraş, C-534/15, EU:C:2016:700, punt 33 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 27 In de onderhavige zaak moet worden opgemerkt dat uit het verzoek om een prejudiciële beslissing blijkt dat E. Ts. D. een natuurlijke persoon is en dat de in punt 12 van dit arrest bedoelde overeenkomst betrekking heeft op het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van het gebouw in mede-eigendom waarin E. Ts. D. de eigenaar van een appartement is. Ingeval deze persoon partij is bij die overeenkomst en zij dit appartement niet gebruikt voor doeleinden die uitsluitend tot haar bedrijfs- of beroepsactiviteit behoren, moet zij derhalve in beginsel worden geacht in verband met die overeenkomst als „consument” in de zin van artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13 te handelen.
- 28 Wat het begrip „verkoper” in de zin van artikel 2, onder c), van deze richtlijn betreft, hieraan heeft de Uniewetgever, zoals blijkt uit de rechtspraak van het Hof, een brede draagwijdte willen geven, zodat iedere natuurlijke of rechtspersoon moet worden geacht onder dat begrip te vallen wanneer hij een bedrijfs- of beroepsactiviteit uitoefent, met inbegrip van taken van publieke aard en van algemeen belang (zie in die zin arrest van 17 mei 2018, Karel de Grote – Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, punten 48-51 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 29 In dit verband wordt niet betwist dat de in het hoofdgeding aan de orde zijnde contractuele verhouding deel uitmaakt van de activiteiten die S. V. als beheerder beroepsmatig verricht.
- 30 In dit verband wijst de Europese Commissie erop dat de omstandigheid dat een deel van de activiteiten inzake het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van het in het hoofdgeding aan de orde zijnde gebouw in mede-eigendom en de door deze beheerder in dat verband geheven jaarlijkse vergoedingen voortvloeien uit het feit dat moet worden voldaan aan in de toepasselijke nationale wetgeving gestelde specifieke eisen inzake veiligheid en ruimtelijke ordening, niet van dien aard is dat deze activiteiten buiten de werkingssfeer van artikel 2, onder c), van richtlijn 93/13 vallen en dat bijgevolg de in punt 12 van dit arrest bedoelde overeenkomst buiten de werkingssfeer van deze richtlijn komt te vallen.
- 31 Wanneer dergelijke wettelijke bepalingen dwingend zijn, worden de contractuele bedingen waarin die bepalingen zijn overgenomen weliswaar krachtens artikel 1, lid 2, van richtlijn 93/13 van de werkingssfeer van deze richtlijn uitgesloten, maar een dergelijke uitsluiting impliceert niet dat de geldigheid van andere bedingen in dezelfde overeenkomst die deze wettelijke bepalingen niet weergeven, niet door de nationale rechter in het licht van die richtlijn kan worden getoetst (zie in die zin arrest van 21 december 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, punt 39 en aldaar aangehaalde rechtspraak).
- 32 In de tweede plaats wordt, wanneer een overeenkomst voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van een gebouw in mede-eigendom wordt gesloten tussen de beheerder en de algemene vergadering van mede-eigenaren of de vereniging van eigenaren van dit gebouw, de eigenaar van een appartement in dit gebouw beschouwd als een „consument” in de zin van artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13, mits de eigenaar, ten eerste, kan worden aangemerkt als „partij” bij die overeenkomst, ten tweede, een natuurlijke persoon is en, ten derde, dat appartement niet uitsluitend gebruikt voor doeleinden die verband houden met zijn bedrijfs- of

beroepsactiviteit. Wat deze laatste voorwaarde betreft, moet worden verduidelijkt dat de situatie waarin een natuurlijke persoon het appartement dat zijn persoonlijke verblijfplaats vormt, ook voor beroepsdoeleinden gebruikt, zoals in het kader van telewerken in loondienst of in het kader van de uitoefening van een vrij beroep, niet van de werkingssfeer van het begrip „consument” kan worden uitgesloten.

- 33 Wanneer een dergelijke appartementseigenaar daarentegen niet kan worden aangemerkt als „partij” bij die overeenkomst en voor zover de algemene vergadering van mede-eigenaren of de vereniging van eigenaren van een gebouw per definitie geen „natuurlijke persoon” in de zin van artikel 2, onder b), is en dus niet kan worden aangemerkt als „consument” in de zin van die bepaling, is een dergelijke overeenkomst uitgesloten van de werkingssfeer van richtlijn 93/13 (zie naar analogie arrest van 2 april 2020, *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, punt 29).
- 34 Dit neemt echter niet weg dat artikel 1, lid 1, en artikel 2, onder b), van deze richtlijn zich niet verzetten tegen nationale rechtspraak waarin de wettelijke regeling ter omzetting van deze richtlijn in nationaal recht op zodanige wijze wordt uitgelegd dat de daarin vervatte regels ter bescherming van consumenten tevens van toepassing zijn op een overeenkomst tussen een rechtssubject als een vereniging van mede-eigenaren die geen andere rechtspersoonlijkheid heeft dan die van haar leden, hoewel een dergelijk rechtssubject niet binnen de werkingssfeer van deze richtlijn valt (zie in die zin arrest van 2 april 2020, *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, punten 18 en 38).
- 35 Gelet op het voorgaande moet op de gestelde vragen worden geantwoord dat artikel 1, lid 1, en artikel 2, onder b) en c), van richtlijn 93/13 aldus moeten worden uitgelegd dat:
- een natuurlijke persoon die eigenaar is van een appartement in een gebouw in mede-eigendom moet worden aangemerkt als een „consument” in de zin van deze richtlijn, wanneer hij met een beheerder een overeenkomst sluit met het oog op het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruiten van dat gebouw, voor zover hij dat appartement niet gebruikt voor doeleinden die uitsluitend tot zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit behoren. De omstandigheid dat een deel van de door de beheerder krachtens deze overeenkomst verleende diensten wordt verricht omdat moet worden voldaan aan specifieke in de nationale wetgeving gestelde eisen inzake veiligheid en ruimtelijke ordening, is niet van dien aard dat deze overeenkomst buiten de werkingssfeer van de richtlijn komt te vallen;
 - wanneer een overeenkomst voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van een gebouw in mede-eigendom wordt gesloten tussen de beheerder en de algemene vergadering van mede-eigenaren of de vereniging van eigenaren van dit gebouw in mede-eigendom, kan een natuurlijke persoon die eigenaar is van een appartement in dit gebouw in mede-eigendom worden beschouwd als een „consument”, in de zin van richtlijn 93/13, mits hij kan worden aangemerkt als „partij” bij die overeenkomst en dat appartement niet uitsluitend gebruikt voor doeleinden die verband houden met zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit.

Kosten

- 36 Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de verwijzende rechter over de kosten heeft te beslissen. De door anderen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakte kosten komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Het Hof (Achtste kamer) verklaart voor recht:

Artikel 1, lid 1, en artikel 2, onder b) en c), van richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten

moeten aldus worden uitgelegd dat:

- **een natuurlijke persoon die eigenaar is van een appartement in een gebouw in mede-eigendom moet worden aangemerkt als een „consument” in de zin van deze richtlijn, wanneer hij met een beheerder een overeenkomst sluit met het oog op het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van dat gebouw, voor zover hij dat appartement niet gebruikt voor doeleinden die uitsluitend tot zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit behoren. De omstandigheid dat een deel van de door de beheerder krachtens deze overeenkomst verleende diensten wordt verricht omdat moet worden voldaan aan specifieke in de nationale wetgeving gestelde eisen inzake veiligheid en ruimtelijke ordening, is niet van dien aard dat deze overeenkomst buiten de werkingssfeer van de richtlijn komt te vallen;**
- **wanneer een overeenkomst voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten van een gebouw in mede-eigendom wordt gesloten tussen de beheerder en de algemene vergadering van mede-eigenaren of de vereniging van eigenaren van dit gebouw in mede-eigendom, kan een natuurlijke persoon die eigenaar is van een appartement in dit gebouw in mede-eigendom worden beschouwd als een „consument”, in de zin van richtlijn 93/13, mits hij kan worden aangemerkt als „partij” bij die overeenkomst en dat appartement niet uitsluitend gebruikt voor doeleinden die verband houden met zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit.**

ondertekeningen