



Zbiór Orzeczeń

WYROK TRYBUNAŁU (pierwsza izba)

z dnia 16 stycznia 2014 r. *

Dyrektywa 93/13/EWG — Umowy konsumenckie — Umowa sprzedaży nieruchomości —
Nieuczciwe warunki umowne — Kryteria oceny

W sprawie C-226/12

mającej za przedmiot wniosek o wydanie, na podstawie art. 267 TFUE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Audiencia Provincial de Oviedo (Hiszpania) postanowieniem z dnia 7 maja 2012 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 14 maja 2012 r., w postępowaniu:

Constructora Principado SA

przeciwko

Josému Ignaciowi Menéndezowi Álvarezowi,

TRYBUNAŁ (pierwsza izba),

w składzie: A. Tizzano, prezes izby, A. Borg Barthet i M. Berger (sprawozdawca), sędziowie,

rzecznik generalny: N. Wahl,

sekretarz: A. Calot Escobar,

uwzględniając pisemny etap postępowania,

rozważywszy uwagi przedstawione:

- przez J.I. Menéndeza Álvareza osobiście,
- w imieniu rządu hiszpańskiego przez S. Centeno Huertę, działającą w charakterze pełnomocnika,
- w imieniu rządu czeskiego przez M. Smolka i S. Šindelkovą, działających w charakterze pełnomocników,
- w imieniu Komisji Europejskiej przez M. van Beeka, J. Baquera Cruza i M. Owsiany-Hornung, działających w charakterze pełnomocników,

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

wydaje następujący

* Język postępowania: hiszpański.

Wyrok

- 1 Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym dotyczy wykładni art. 3 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. L 95, s. 29, zwanej dalej „dyrektywą”).
- 2 Wniosek ten został złożony w ramach sporu między Constructora Principado SA (zwaną dalej „spółką Constructora Principado”) a J.I. Menéndezem Álvarezem w przedmiocie zwrotu określonych kwot zapłaconych przez niego w wykonaniu umowy sprzedaży nieruchomości, którą zawarł z rzeczoną spółką.

Ramy prawne

Prawo Unii

- 3 Artykuł 3 dyrektywy stanowi:

„1. Warunki umowy, które nie były indywidualnie negocjowane, mogą być uznane za nieuczciwe, jeśli stoją w sprzeczności z wymogami [jeśli wbrew wymogom] dobrej wiary powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta.

2. Warunki umowy zawsze zostaną uznane za niewynegocjowane indywidualnie, jeżeli zostały sporządzone wcześniej i konsument nie miał w związku z tym wpływu na ich treść, zwłaszcza jeśli zostały przedstawione konsumentowi w formie uprzednio sformułowanej umowy standardowej.

[...]

Jeśli sprzedawca lub dostawca twierdzi, że standardowe warunki umowne zostały wynegocjowane indywidualnie, ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na nim.

3. Załącznik zawiera przykładowy i niewyczerpujący wykaz warunków, które mogą być uznane za nieuczciwe”.

- 4 Artykuł 4 ust. 1 dyrektywy brzmi następująco:

„Nie naruszając przepisów art. 7, nieuczciwy charakter warunków umowy jest określany z uwzględnieniem rodzaju [charakteru] towarów lub usług, których umowa dotyczy, i z odniesieniem, w czasie wykonania [zawarcia] umowy, do wszelkich okoliczności związanych z wykonaniem [zawarciem] umowy oraz do innych warunków tej umowy lub innej umowy, od której ta jest zależna”.

- 5 Artykuł 5 dyrektywy stanowi:

„W przypadku umów, w których wszystkie lub niektóre z przedstawianych konsumentowi warunków wyrażone są na piśmie, warunki te muszą zawsze być sporządzone prostym i zrozumiałym językiem. Wszelkie wątpliwości co do treści warunku należy interpretować na korzyść konsumenta [...]”.

Prawo hiszpańskie

- 6 W Hiszpanii przed nieuczciwymi warunkami umownymi chroniła początkowo konsumentów Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (ustawa ogólna 26/1984 o ochronie konsumentów i użytkowników) z dnia 19 lipca 1984 r. (BOE nr 176 z dnia 24 lipca 1984 r., s. 21686).

- 7 Ustawa ogólna 26/1984 została następnie zmieniona Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación (ustawą 7/1998 w sprawie ogólnych warunków umów) z dnia 13 kwietnia 1998 r. (BOE nr 89 z dnia 14 kwietnia 1998 r., s. 12304), za pomocą której dyrektywę transponowano do hiszpańskiego prawa wewnętrznego.
- 8 W chwili zawarcia umowy będącej przedmiotem sporu w postępowaniu głównym art. 10a ust. 1 ustawy ogólnej 26/1984, zmienionej ustawą 7/1998, stanowił:

„Za nieuczciwe warunki uważa się wszystkie postanowienia umowne, które nie były indywidualnie negocjowane, i wszelkie praktyki, na które nie została udzielona wyraźna zgoda, a które wbrew wymogom dobrej wiary powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta. W każdym przypadku za nieuczciwe warunki uważa się postanowienia umowne, które zostały wskazane w pierwszym postanowieniu dodatkowym niniejszej ustawy.

Fakt, że niektóre aspekty warunku umownego lub pojedynczy warunek były negocjowane indywidualnie, nie wyłącza stosowania niniejszego artykułu do pozostałej części umowy.

Jeśli przedsiębiorca twierdzi, że standardowe warunki umowne zostały wynegocjowane indywidualnie, ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na nim.

Nieuczciwy charakter warunku umownego ocenia się, mając na względzie charakter towarów lub usług będących przedmiotem umowy i uwzględniając wszystkie okoliczności, jakie miały miejsce w dacie zawarcia umowy, jak również wszystkie pozostałe postanowienia umowy lub innej umowy, od której przedmiotowa umowa zależy”.

Postępowanie główne i pytanie prejudycjalne

- 9 W dniu 26 czerwca 2005 r. J.I. Menéndez Álvarez zawarł ze spółką Constructora Principado umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego (zwaną dalej „umową”). Postanowienie 13 umowy brzmiało następująco:

„Kupującego obciąża obowiązek zapłaty gminnego podatku od wzrostu wartości nieruchomości miejskich, gdyż okoliczność ta była uwzględniona przy ustalaniu wysokości ceny za nieruchomości będące przedmiotem niniejszej umowy.

Kupującego obciążają także koszty związane z indywidualnym podłączeniem i dostawą mediów takich jak woda, gaz, energia elektryczna, ścieki itd., nawet wtedy, gdy wcześniej pokrył je sprzedający”.

- 10 José Ignacio Menéndez Álvarez najpierw uiścił łącznie kwotę 1 223,87 EUR, w tym 1 000 EUR na poczet gminnego podatku od wzrostu wartości nieruchomości miejskich (zwanego dalej „podatkiem od wzrostu wartości”), a 223,87 EUR na poczet przyłączenia mieszkania do sieci wodno-kanalizacyjnej.
- 11 Następnie J.I. Menéndez Álvarez wniósł do Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo przeciwko spółce Constructora Principado pozew zmierzający do uzyskania zwrotu rzeczonych kwot. Jego wniosek opierał się na tym, że postanowienie 13 umowy, na którego podstawie nabywca był zobowiązany owe kwoty zapłacić, powinno zostać uznane za nieuczciwe zgodnie z art. 10a ustawy ogólnej 26/1984, zmienionej ustawą 7/1998, z uwagi na to, że nie było negocjowane i powoduje znaczącą nierównowagę wynikających z umowy praw i obowiązków stron.
- 12 Na swą obronę spółka Constructora Principado podniosła, że rzeczone postanowienie było negocjowane z nabywcą i nie zachodzi znacząca nierównowaga, jeżeli porównać żądane kwoty z łączną ceną zapłaconą przez nabywcę z tytułu kupna mieszkania.

- 13 Wyrokiem z dnia 28 września 2011 r. Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo uwzględnił pozew, uznając, że sporne postanowienie ma charakter nieuczciwego warunku, gdyż szkodzi interesom konsumenta, nakładając na niego koszty, które nie powinny go obciążać, a ponadto nie zostało wykazane, że to konkretne postanowienie było wynegocjowane z konsumentem.
- 14 Spółka Constructora Principado wniosła apelację od tego wyroku, podnosząc, że sporne postanowienie zostało indywidualnie wynegocjowane, gdyż samo stanowi, iż przejęcie na siebie podatku od wzrostu wartości przez konsumenta zostało uwzględnione przy ustalaniu ceny za sprzedaną nieruchomość. Spółka ta również ponownie stwierdziła, że nie występuje znacząca nierównowaga stron, gdyż ocena takiej nierównowagi nie może ograniczać się do jednego określonego postanowienia, lecz musi obejmować całą treść umowy i konieczne jest zestawienie ze sobą wszystkich postanowień umownych.
- 15 José Ignacio Menéndez Álvarez wniósł o utrzymanie w mocy wyroku pierwszej instancji. Jego zdaniem zapłacona przez niego kwota podatku od wzrostu wartości i stosunek tej kwoty do ceny mieszkania są nieistotne. Nierównowaga charakteryzująca nieuczciwy charakter postanowienia 13 wynika jego zdaniem z samego faktu, że narzuca ono konsumentowi obowiązek zapłaty podatku, w odniesieniu do którego zgodnie z prawem nie jest on podatnikiem.
- 16 W tych okolicznościach Audiencia Provincial de Oviedo postanowił zawiesić postępowanie i skierować do Trybunału następujące pytanie prejudycjalne:

„Czy wobec postanowienia umownego przerzucającego na konsumenta obowiązek zapłaty kwoty, która na mocy przepisów prawa obciąża przedsiębiorcę, pojęcie nierównowagi, o której mowa w art. 3 ust. 1 dyrektywy [...], należy interpretować w ten sposób, że taka nierównowaga występuje przez sam fakt przerzucenia na konsumenta obowiązku zapłaty, który na mocy prawa obciąża przedsiębiorcę? Czy też fakt, że dyrektywa wymaga, by nierównowaga była znacząca, skutkuje tym, iż ponadto ekonomiczne obciążenie konsumenta musi być istotne w stosunku do całkowitej kwoty transakcji?”.

W przedmiocie pytania prejudycjalnego

- 17 W swoim pytaniu sąd odsyłający dąży w istocie do ustalenia, czy termin „znacząca nierównowaga”, zawarty wśród ogólnych kryteriów wskazanych w art. 3 ust. 1 dyrektywy do celów zdefiniowania nieuczciwego warunku umownego, należy interpretować w ten sposób, że oznacza on, iż koszty, którymi na podstawie takiego postanowienia obciąża się konsumenta, muszą mieć względem niego istotny ekonomiczny wpływ w świetle kwoty danej transakcji, czy też należy brać pod uwagę jedynie skutki takiego postanowienia dla praw i obowiązków konsumenta.
- 18 Na wstępie należy wskazać, że jak wynika z art. 3 ust. 1 dyrektywy, jej zakresem zastosowania objęte są jedynie te zamieszczone w umowie zawartej między przedsiębiorcą a konsumentem postanowienia, które nie zostały indywidualnie wynegocjowane.
- 19 Tymczasem z postanowienia odsyłającego wynika, że w sporze w postępowaniu głównym nie ma między stronami zgody, czy postanowienie 13 umowy zostało indywidualnie wynegocjowane. Sąd odsyłający musi zatem orzec w tej kwestii, biorąc pod uwagę zasady rozkładu ciężaru dowodu określone w tym względzie w art. 3 ust. 2 akapity pierwszy i trzeci dyrektywy, które stanowią w szczególności, że jeśli przedsiębiorca twierdzi, iż standardowe warunki umowne zostały wynegocjowane indywidualnie, ciężar dowodu w tym zakresie spoczywa na nim.
- 20 Poza tą wstępną uwagą należy również wyjaśnić, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem właściwość Trybunału w tym zakresie obejmuje dokonywanie wykładni terminu „nieuczciwe warunki umowy”, o których mowa w art. 3 ust. 1 dyrektywy oraz w załączniku do niej, jak też wykładni kryteriów, jakie sąd krajowy może lub powinien stosować w toku badania postanowienia umownego w świetle przepisów dyrektywy, przy czym zadaniem sądu krajowego jest dokonanie skonkretyzowanej

kwalifikacji danego postanowienia umownego w oparciu o wskazane kryteria oraz w świetle okoliczności danej sprawy. Wynika stąd, że Trybunał powinien ograniczyć się do udzielenia sądowi odsyłającemu wskazówek, które ten ostatni powinien uwzględnić przy dokonywaniu oceny nieuczciwego charakteru rozpatrywanego postanowienia umownego (zob. wyrok z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie C-415/11 Aziz, pkt 66 i przytoczone tam orzecznictwo).

- 21 W tym względzie Trybunał orzekł, że aby ustalić, czy dane postanowienie powoduje powstanie „znaczącej nierównowagi” na niekorzyść konsumenta w wynikających z umowy prawach i obowiązkach stron, należy w szczególności brać pod uwagę zasady, jakie mają zgodnie z prawem krajowym zastosowanie w przypadku braku porozumienia stron w tym zakresie. Przeprowadzając taką analizę porównawczą, sąd krajowy będzie w stanie ocenić, czy i, w odpowiednim przypadku, w jakim zakresie umowa ta stawia konsumenta w gorszej sytuacji prawnej niż ta przewidziana w przepisach krajowych (zob. ww. wyrok w sprawie Aziz, pkt 68).
- 22 Widoczne jest zatem, że badanie istnienia takiej znaczącej nierównowagi nie może sprowadzać się do ekonomicznej oceny o charakterze kwotowym, w oparciu o porównanie całkowitej kwoty transakcji będącej przedmiotem umowy z kosztami, którymi obciążono konsumenta w drodze omawianego postanowienia.
- 23 Przeciwnie, znacząca nierównowaga może wynikać z samego faktu wystarczająco poważnego naruszenia sytuacji prawnej, w której konsument, jako strona danej umowy, znajduje się na mocy właściwych przepisów krajowych, czy to w postaci ograniczenia treści praw, które zgodnie z rzeczonymi przepisami przysługują mu na podstawie tej umowy, czy to przeszkody w ich wykonywaniu, czy też nałożenia na niego dodatkowego obowiązku, którego nie przewidują normy krajowe.
- 24 W tym względzie Trybunał przypominał, że zgodnie z art. 4 ust. 1 dyrektywy nieuczciwy charakter warunków umowy należy oceniać z uwzględnieniem charakteru towarów lub usług, których umowa dotyczy, i poprzez odniesienie do wszelkich okoliczności towarzyszących jej zawarciu oraz do wszystkich innych warunków tej umowy (zob. wyrok z dnia 21 lutego 2013 r. w sprawie C-472/11 Banif Plus Bank, pkt 40). Wynika z tego, że w tym kontekście należy również rozważyć skutki, jakie dany warunek umowny może wywoływać w ramach prawa znajdującego zastosowanie do tej umowy, co wymaga zbadania krajowego porządku prawnego (zob. ww. wyrok w sprawie Aziz, pkt 71).
- 25 Trybunał podkreślił również w związku z art. 5 dyrektywy, że informacja, przed zawarciem umowy, na temat warunków umownych i konsekwencji zawarcia umowy ma dla konsumenta fundamentalne znaczenie. To w szczególności na podstawie tej informacji ten ostatni podejmuje decyzję, czy zamierza związać się warunkami sformułowanymi uprzednio przez przedsiębiorcę (wyrok z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie C-92/11 RWE Vertrieb, pkt 44).
- 26 W odniesieniu w szczególności do pierwszego zobowiązania nałożonego na konsumenta przez postanowienie 13 umowy, a mianowicie do zapłaty podatku od wzrostu wartości, z akt przedłożonych Trybunałowi wynika, że skutkuje ono przerzuceniem na konsumenta, jako nabywcę, długu podatkowego, który zgodnie z właściwymi krajowymi przepisami prawa ciąży na przedsiębiorcy, jako na sprzedawcy i beneficjencie opodatkowanej korzyści ekonomicznej, czyli nadwyżki uzyskanej dzięki wzrostowi wartości sprzedanej nieruchomości. Tym samym wydaje się, że podczas gdy przedsiębiorca czerpie zysk z takiego wzrostu wartości sprzedawanej przez siebie rzeczy, konsument musi uiścić nie tylko cenę sprzedaży zawierającą nadwyżkę, którą osiągnęła ta rzecz, lecz także opłatę, której podstawę stanowi ta nadwyżka. Ponadto zgodnie z uwagami na piśmie przedłożonymi przez J.I. Menéndeza Álvareza kwota tej opłaty nie jest znana w chwili zawarcia umowy, tylko ustala ją a posteriori właściwy organ, co, o ile ma miejsce, oznacza brak pewności konsumenta co do rozmiarów przyjętego na siebie zobowiązania.

- 27 Sąd odsyłający powinien przede wszystkim sprawdzić, czy w świetle wewnętrznego prawa hiszpańskiego okoliczności faktyczne sporu w postępowaniu głównym odpowiadają sytuacji takiej jak ta opisana w poprzednim punkcie. Następnie powinien on ocenić, czy postanowienie 13 umowy, ze względu na obciążenie konsumenta dodatkowym obowiązkiem nieprzewidzianym w normach prawa krajowego, stanowi wystarczająco poważne naruszenie sytuacji prawnej, w której konsument, jako strona danej umowy, znajduje się na mocy właściwych przepisów krajowych. W odpowiednim przypadku sąd powinien wreszcie sprawdzić, czy informacja otrzymana przez konsumenta przed zawarciem umowy spełnia wymogi wynikające z art. 5 dyrektywy.
- 28 Jeśli chodzi o drugi obowiązek, który został nałożony na konsumenta postanowieniem 13 umowy, a mianowicie zapłaty kwot odpowiadających kosztom związanym z indywidualnym podłączeniem i dostawą różnych mediów, takich jak woda, gaz, energia elektryczna i kanalizacja, sąd odsyłający powinien sprawdzić, czy zawierają one koszty przyłączenia do ogólnych instalacji niezbędne do tego, by lokal był gotowy do zamieszkania, które to koszty ponosi zgodnie z właściwymi normami krajowymi sprzedawca na mocy jego zobowiązania umownego do dostarczenia mieszkania zgodnego z jego przeznaczeniem, czyli w stanie zdatnym do zamieszkania. W takim przypadku sąd powinien ocenić, czy rzeczony warunek umowy, ze względu na ograniczenie praw, które zgodnie z przepisami krajowymi wynikają dla konsumenta z umowy, i na obciążenie go dodatkowym obowiązkiem nieprzewidzianym w tych przepisach, stanowi wystarczająco poważne naruszenie sytuacji prawnej, w której konsument, jako strona umowy, znajduje się na mocy prawa krajowego.
- 29 Należy dodać, że zamieszczona w postanowieniu 13 umowy wzmianka, iż przejęcie na siebie przez konsumenta podatku od wzrostu wartości zostało uwzględnione przy ustalaniu ceny sprzedaży, nie może sama w sobie stanowić dowodu na to, że konsument otrzymał świadczenie wzajemne. Do celów zagwarantowania skuteczności kontroli nieuczciwych warunków umownych dowód na obniżenie ceny w zamian za przyjęcie na siebie przez konsumenta dodatkowych obowiązków nie może bowiem zostać dostarczony poprzez zawarcie przez przedsiębiorcę zwykłego stwierdzenia na ten temat w postanowieniu umownym, które nie zostało indywidualnie wynegocjowane.
- 30 W związku z powyższym na zadane pytanie należy odpowiedzieć, iż art. 3 ust. 1 dyrektywy należy interpretować w ten sposób, że:
- do tego, by istniała „znacząca nierównowaga”, nie jest konieczne, by koszty obciążające konsumenta na mocy postanowienia umownego miały względem niego istotny ekonomiczny wpływ w świetle kwoty danej transakcji, lecz nierównowaga ta może wynikać z samego faktu wystarczająco poważnego naruszenia sytuacji prawnej, w której konsument, jako strona danej umowy, znajduje się na mocy właściwych przepisów krajowych, czy to w postaci ograniczenia treści praw, które zgodnie z rzeczonymi przepisami przysługują mu na podstawie tej umowy, czy to przeszkody w ich wykonywaniu, czy też nałożenia na niego dodatkowego obowiązku, którego nie przewidują normy krajowe;
 - sąd odsyłający powinien do celów oceny ewentualnego istnienia znaczącej nierównowagi brać pod uwagę charakter towarów lub usług, których umowa dotyczy, poprzez odniesienie do wszelkich okoliczności towarzyszących jej zawarciu oraz do wszystkich innych warunków tej umowy.

W przedmiocie kosztów

- 31 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 (pierwsza izba) orzeka, co następuje:

Artykuł 3 ust. 1 dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich należy interpretować w ten sposób, że:

- do tego, by istniała „znacząca nierównowaga”, nie jest konieczne, by koszty obciążające konsumenta na mocy postanowienia umownego miały względem niego istotny ekonomiczny wpływ w świetle kwoty danej transakcji, lecz nierównowaga ta może wynikać z samego faktu wystarczająco poważnego naruszenia sytuacji prawnej, w której konsument, jako strona danej umowy, znajduje się na mocy właściwych przepisów krajowych, czy to w postaci ograniczenia treści praw, które zgodnie z rzeczonymi przepisami przysługują mu na podstawie tej umowy, czy to przeszkody w ich wykonywaniu, czy też nałożenia na niego dodatkowego obowiązku, którego nie przewidują normy krajowe;
- sąd odsyłający powinien do celów oceny ewentualnego istnienia znaczącej nierównowagi brać pod uwagę charakter towarów lub usług, których umowa dotyczy, poprzez odniesienie do wszelkich okoliczności towarzyszących jej zawarciu oraz do wszystkich innych warunków tej umowy.

Podpisy