



Coletânea da Jurisprudência

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Sexta Secção)

10 de setembro de 2020*

«Reenvio prejudicial — Defesa dos consumidores — Diretiva 93/13/CEE — Anexo, ponto 1, alínea e) — Cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores — Habitação social — Obrigação de residência e proibição de subarrendar o bem — Artigo 3.º, n.ºs 1 e 3 — Artigo 4.º, n.º 1 — Apreciação do caráter eventualmente abusivo das cláusulas penais — Critérios»

No processo C-738/19,

que tem por objeto um pedido de decisão prejudicial apresentado, nos termos do artigo 267.º TFUE, pelo Rechtbank Amsterdam (Tribunal de Primeira Instância de Amesterdão, Países Baixos), por Decisão de 19 de setembro de 2019, que deu entrada no Tribunal de Justiça em 7 de outubro de 2019, no processo

A

contra

B,

C,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Sexta Secção),

composto por: M. Safjan, presidente de secção, L. Bay Larsen e C. Toader (relatora), juízes,

advogado-geral: G. Pitruzzella,

secretário: A. Calot Escobar,

vistos os autos,

vistas as observações apresentadas:

- em representação de A, por M. Scheeper, advocaat,
- em representação do Governo checo, por M. Smolek, J. Vlácil e S. Šindelková, na qualidade de agentes,
- em representação da Comissão Europeia, por M. van Beek e N. Ruiz García, na qualidade de agentes,

vista a decisão tomada, ouvido o advogado-geral, de julgar a causa sem apresentação de conclusões,

* Língua do processo: neerlandês.

profere o presente

Acórdão

- 1 O pedido de decisão prejudicial tem por objeto a interpretação do anexo, ponto 1, alínea e), da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores (JO 1993, L 95, p. 29).
- 2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um litígio que opõe A, na sua qualidade de senhorio de uma habitação social, ao arrendatário B e ao subarrendatário C, a propósito, nomeadamente, do pagamento, por um lado, da sanção contratual por violação da obrigação de residir nessa habitação e da proibição de subarrendamento e, por outro, de uma quantia correspondente ao benefício indevidamente obtido por B com o subarrendamento.

Quadro jurídico

Direito da União

- 3 O artigo 1.º da Diretiva 93/13 prevê:

«1. A presente diretiva tem por objetivo a aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros relativas às cláusulas abusivas em contratos celebrados entre profissionais e consumidores.

2. As disposições da presente diretiva não se aplicam às cláusulas contratuais decorrentes de disposições legislativas ou regulamentares imperativas, bem como das disposições ou dos princípios previstos nas convenções internacionais de que os Estados-Membros ou a Comunidade sejam parte, nomeadamente no domínio dos transportes.»
- 4 É considerado profissional, na aceção do artigo 2.º desta diretiva, «qualquer pessoa singular ou coletiva que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, seja ativa no âmbito da sua atividade profissional, pública ou privada».
- 5 O artigo 3.º da referida diretiva dispõe:

«1. Uma cláusula contratual que não tenha sido objeto de negociação individual é considerada abusiva quando, a despeito da exigência de boa-fé, der origem a um desequilíbrio significativo em detrimento do consumidor, entre os direitos e obrigações das partes decorrentes do contrato.

[...]

3. O anexo contém uma lista indicativa e não exaustiva de cláusulas que podem ser consideradas abusivas.»
- 6 O artigo 4.º, n.º 1, da Diretiva 93/13 prevê:

«Sem prejuízo do artigo 7.º, o carácter abusivo de uma cláusula poderá ser avaliado em função da natureza dos bens ou serviços que sejam objeto do contrato e mediante consideração de todas as circunstâncias que, no momento em que aquele foi celebrado, rodearam a sua celebração, bem como de todas as outras cláusulas do contrato, ou de outro contrato de que este dependa.»

7 O artigo 6.º, n.º 1, desta diretiva dispõe:

«Os Estados-Membros estipularão que, nas condições fixadas pelos respetivos direitos nacionais, as cláusulas abusivas constantes de um contrato celebrado com um consumidor por um profissional não vinculem o consumidor e que o contrato continue a vincular as partes nos mesmos termos, se puder subsistir sem as cláusulas abusivas.»

8 O anexo da referida diretiva intitula-se «Cláusulas previstas no n.º 3 do artigo 3.º». O seu ponto 1, alínea e), está redigido nos seguintes termos:

«Cláusulas que têm como objetivo ou como efeito:

[...]

e) Impor ao consumidor que não cumpra as suas obrigações uma indemnização de montante desproporcionalmente elevado;

[...]»

Direito neerlandês

9 Nos termos do artigo 6:104 do Burgerlijk Wetboek (Código Civil), quando uma pessoa, responsável perante outra pessoa por ato ilícito ou por incumprimento de uma obrigação para com essa outra pessoa, tenha obtido um benefício desse ato ou incumprimento, o juiz pode, a pedido dessa outra pessoa, avaliar o dano correspondente a esse benefício ou a uma parte deste.

Litígio no processo principal e questões prejudiciais

10 Por contrato com efeitos a partir de 12 de abril de 2017, A, uma fundação responsável pelo arrendamento de habitações sociais, deu de arrendamento a B uma habitação social situada em Amesterdão (Países Baixos), cuja renda mensal é atualmente de 648,96 euros (a seguir «contrato em causa»).

11 O contrato em causa está, nomeadamente, sujeito às *Algemene Voorwaarden Sociale Woonruimte van 1 november 2016* (Condições gerais da habitação social de 1 de novembro de 2016, a seguir «condições gerais»). Estas últimas contêm várias cláusulas penais relativas, nomeadamente, à proibição de subarrendar a habitação, à obrigação de a ocupar pessoalmente e de a desocupar inteiramente no termo do contrato. Segundo a cláusula 7.14 das condições gerais, em caso de violação da proibição de subarrendar a habitação, o arrendatário é obrigado a pagar, a favor do senhorio, uma sanção diretamente exigível de 5 000 euros, sem prejuízo do direito deste último de pedir a reparação integral do seu prejuízo. As condições gerais contêm igualmente uma cláusula penal geral, dita «residual», aplicável em caso de desrespeito pelo arrendatário de uma das suas obrigações contratuais, quando não se aplica nenhuma cláusula penal especial.

12 Na sequência de uma inspeção no local, A intentou uma ação no órgão jurisdicional de reenvio, o Rechtbank Amsterdam (Tribunal de Primeira Instância de Amesterdão, Países Baixos), em que pedia a resolução do contrato em causa e o despejo tanto do arrendatário, B, como do subarrendatário, C, e o pagamento das rendas em atraso e da sanção de 5 000 euros, por violação da proibição de subarrendamento, e a restituição do benefício daí resultante, na medida em que B subarrendou a habitação em causa com uma renda mais elevada do que a que estava ele próprio contratualmente obrigado a pagar.

- 13 O órgão jurisdicional de reenvio concluiu que B não cumpriu a obrigação de residência e a proibição de subarrendamento prevista nas condições gerais, nomeadamente na sua cláusula 7.14.
- 14 No entanto, tem dúvidas quanto ao carácter eventualmente abusivo da cláusula 7.14 das condições gerais, na aceção do artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13 e da sua interpretação resultante do Acórdão de 21 de abril de 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283).
- 15 Com efeito, embora entenda que, considerada isoladamente, esta cláusula que impõe uma sanção de 5 000 euros em caso de incumprimento da proibição de subarrendamento não é abusiva, uma vez que se trata de uma habitação social, o referido órgão jurisdicional interroga-se, todavia, se, para efeitos dessa apreciação, não devia ter em conta todas as cláusulas penais contidas no contrato em causa, como o Tribunal de Justiça precisou nesse acórdão.
- 16 A este respeito, esse órgão jurisdicional refere que, no que respeita ao contrato em causa, só se verificam dois incumprimentos contratuais, estreitamente conexos entre si, a saber, a violação, por um lado, da obrigação do arrendatário de ocupar pessoalmente a habitação enquanto residência principal e, por outro, da proibição de a subarrendar. No entanto, com a sua ação, A pretende apenas obter o pagamento da sanção prevista no contrato em causa para o subarrendamento e o seu pedido de lhe seja restituído o benefício obtido por B não resulta do contrato, mas sim do artigo 6:104 do Código Civil.
- 17 Nestas circunstâncias, o Rechtbank Amsterdam (Tribunal de Primeira Instância de Amesterdão) decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça as seguintes questões prejudiciais:
- «1) Como deve ser interpretada a Diretiva 93/13, e, em especial, o princípio do efeito cumulativo nela previsto, para apreciar se a indemnização imposta ao consumidor que não cumpre as suas obrigações (a seguir “cláusula penal”) tem um carácter desproporcionalmente elevado, na aceção do ponto 1, alínea e), do anexo desta diretiva, numa situação em que se trata de cláusulas penais previstas para incumprimentos de diversa natureza que, de acordo com essa natureza, não têm de ocorrer simultaneamente e que, no caso concreto, efetivamente não ocorreram simultaneamente?
- 2) Neste contexto, é relevante o facto de, em relação ao incumprimento pelo qual é exigida a penalidade, ser igualmente exigida uma indemnização sob a forma de devolução dos rendimentos ilegalmente obtidos?»

Quanto às questões prejudiciais

- 18 A título preliminar, importa desde já referir que as três partes no processo principal estão todas abrangidas pelo âmbito de aplicação pessoal da Diretiva 93/13, embora A, demandante no processo principal, seja uma fundação responsável pela oferta de habitações sociais para arrendamento.
- 19 Com efeito, nos termos do artigo 2.º da Diretiva 93/13, entende-se por «profissional», na aceção desta, «qualquer pessoa singular ou coletiva que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, seja ativa no âmbito da sua atividade profissional, pública ou privada». No caso em apreço, o pedido de decisão prejudicial não contém nenhuma indicação que possa sugerir que a atividade de arrendamento desta fundação é meramente marginal, ou não constitui a sua atividade profissional.
- 20 Com as suas duas questões, que importa analisar em conjunto, o órgão jurisdicional de reenvio pergunta, em substância, se o artigo 3.º, n.ºs 1 e 3, e o artigo 4.º, n.º 1, da Diretiva 93/13, devem ser interpretados no sentido de que, quando um órgão jurisdicional nacional analisa o carácter eventualmente abusivo de uma cláusula de um contrato celebrado com um consumidor, na aceção destas disposições, há que ter em conta todas ou apenas algumas das cláusulas desse contrato e, para

apreciar mais especificamente o caráter desproporcionadamente elevado do montante da indemnização imposta ao consumidor, na aceção do ponto 1, alínea e), do anexo desta diretiva, tal exame só deve dizer respeito às relativas ao mesmo incumprimento.

- 21 No caso em apreço, as referidas questões fazem parte do âmbito de um processo no qual, além da resolução do contrato em causa e do despejo dos ocupantes, o senhorio reclama o pagamento da sanção contratual por incumprimento da proibição de subarrendamento, bem como a cessão dos benefícios provenientes desse subarrendamento.
- 22 A este propósito, como resulta da decisão de reenvio, por um lado, o contrato em causa contém uma cláusula expressa que proíbe o subarrendamento. Por outro lado, a restituição dos frutos provenientes desse subarrendamento é pedida com base na legislação nacional em matéria de responsabilidade civil, neste caso, o artigo 6:104 do Código Civil.
- 23 A este respeito, há que recordar que a Diretiva 93/13 obriga os Estados-Membros a preverem um mecanismo que garanta que qualquer cláusula contratual que não tenha sido objeto de negociação individual possa ser fiscalizada, de modo a que o seu caráter eventualmente abusivo possa ser apreciado (Acórdão de 7 de novembro de 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 e C-483/18, EU:C:2019:930, n.º 53 e jurisprudência referida).
- 24 Nos termos do artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13, essa cláusula é considerada abusiva quando, a despeito da exigência de boa-fé, der origem a um desequilíbrio significativo em detrimento do consumidor, entre os direitos e obrigações das partes decorrentes do contrato. O artigo 3.º, n.º 3, desta diretiva refere que o seu anexo contém uma lista indicativa e não exaustiva de cláusulas que podem ser consideradas abusivas. Embora o facto de o conteúdo de uma cláusula submetida à apreciação do órgão jurisdicional nacional corresponder ao de uma cláusula que figura nesse anexo não seja, pois, suscetível de determinar automaticamente e por si só o caráter abusivo daquela, o mesmo constitui, ainda assim, um elemento essencial com base no qual esse órgão jurisdicional pode apreciar o caráter abusivo dessa cláusula (v., neste sentido, Acórdão de 26 de abril de 2012, Invitel, C-472/10, EU:C:2012:242, n.º 26).
- 25 Em conformidade com o artigo 4.º, n.º 1, da referida diretiva, o juiz nacional, para fazer uma apreciação sobre o caráter eventualmente abusivo da cláusula contratual que serve de base ao pedido que lhe foi submetido, deve ter em conta todas as outras cláusulas do referido contrato (v., neste sentido, Despacho de 16 de novembro de 2010, Pohotovost', C-76/10, EU:C:2010:685, n.º 59; Acórdãos de 21 de abril de 2016, Radlinger e Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, n.º 94, e de 11 de março de 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, n.º 46).
- 26 Segundo jurisprudência constante do Tribunal de Justiça, a apreciação do caráter abusivo das cláusulas é feita caso a caso e a obrigação de ter em conta todas as outras cláusulas do contrato explica-se pelo facto de o exame da cláusula impugnada dever ter em conta todos os elementos suscetíveis de serem pertinentes para compreender essa cláusula no seu contexto, na medida em que, em função do conteúdo desse contrato, pode ser necessário, para efeitos da apreciação do caráter abusivo da referida cláusula, avaliar o efeito cumulativo de todas as cláusulas do referido contrato (v., neste sentido, Acórdão de 21 de abril de 2016, Radlinger e Radlingerová, C-377/14, EU:C:2016:283, n.º 95, e de 11 de março de 2020, Lintner, C-511/17, EU:C:2020:188, n.º 47). Com efeito, nem todas as cláusulas de um contrato revestem a mesma importância, e o grau de interação de uma determinada cláusula com outras cláusulas depende necessariamente do seu respetivo alcance, bem como da medida em que cada uma delas contribui para um eventual desequilíbrio significativo dos direitos e obrigações das partes decorrentes do contrato em causa, na aceção do artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13.
- 27 Assim, ao contrário do processo que deu origem ao Acórdão de 21 de abril de 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), a que o órgão jurisdicional de reenvio faz referência no seu pedido de decisão prejudicial, que dizia respeito a um contrato em que um único incumprimento das

suas obrigações deu origem à aplicação simultânea de várias cláusulas penais, importa precisar que, como alegaram todas as partes interessadas que apresentaram observações escritas no presente caso, quando duas cláusulas penais estão associadas a um único incumprimento, como sucedia no processo que deu origem a esse acórdão, as referidas cláusulas devem ser examinadas cumulativamente.

- 28 No caso em apreço, embora o órgão jurisdicional de reenvio refira a existência, no contrato em causa, de outras cláusulas penais especiais e de uma cláusula penal dita «residual», esse órgão jurisdicional indica, no entanto, que a ação intentada por A não se baseia nas mesmas, pelo que não pode haver cúmulo de sanções pelo mesmo incumprimento.
- 29 Por conseguinte, como aliás considera o órgão jurisdicional de reenvio, a solução que o Tribunal de Justiça adotou no Acórdão de 21 de abril de 2016, Radlinger e Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283), relativa a um contrato de crédito ao consumo não é diretamente transponível para uma situação como a que está em causa no processo principal, em que o pagamento de uma única sanção é solicitado pelo senhorio de uma habitação social.
- 30 Todavia, cabe a esse órgão jurisdicional verificar se, para o mesmo incumprimento, outras cláusulas contratuais em causa são invocadas pelo profissional contra o consumidor ou são suscetíveis de ser invocadas no âmbito de ações distintas intentadas contra este último. Se for esse o caso, o efeito cumulativo da aplicação de todas estas cláusulas, ainda que as referidas cláusulas não pareçam em si mesmas abusivas, deve ser tido em conta pelo órgão jurisdicional de reenvio para apreciar o caráter abusivo da cláusula contratual que serve de base ao pedido que lhe foi submetido.
- 31 Em todo o caso, há que recordar que, na apreciação do caráter eventualmente abusivo de uma cláusula contratual, incumbe a esse mesmo órgão jurisdicional de reenvio pronunciar-se sobre a qualificação dessa cláusula em função das circunstâncias concretas do caso em apreço, e ao Tribunal de Justiça inferir das disposições da Diretiva 93/13 os critérios que o juiz nacional pode ou deve aplicar no exame de uma cláusula contratual à luz das mesmas (v., neste sentido, Acórdão de 23 de abril de 2015, Van Hove, C-96/14, EU:C:2015:262, n.º 28 e jurisprudência referida).
- 32 A este propósito, o Tribunal de Justiça declarou reiteradamente que há que ter em conta a natureza da obrigação no âmbito da relação contratual em causa, nomeadamente o caráter eventualmente essencial dessa obrigação (v., neste sentido, Acórdão de 14 de março de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, n.º 73; Despacho de 14 de novembro de 2013, Banco Popular Español e Banco de Valencia, C-537/12 e C-116/13, EU:C:2013:759, n.º 70, e Acórdão de 26 de janeiro de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, n.º 66).
- 33 No caso em apreço, no que respeita à cláusula 7.14 das condições gerais, esta sanciona todo e qualquer incumprimento da proibição de subarrendamento e da obrigação de residir pessoalmente nos locais arrendados. Quando o arrendamento diz respeito a uma habitação social, é manifesto que esta proibição e esta obrigação revestem uma natureza especial, que faz parte da própria essência da relação contratual.
- 34 Quanto às perdas e danos reclamados por A até ao limite dos benefícios que B teve com o subarrendamento, que, se necessário, virão a ser cumulados com a indemnização de 5 000 euros contratualmente prevista, há que recordar que, de acordo com o disposto nos artigos 1.º, n.º 1, e 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13, esta última aplica-se às cláusulas dos contratos celebrados entre um profissional e um consumidor que não tenham sido objeto de negociação individual (Acórdãos de 7 de novembro de 2019, Profi Credit Polska, C-419/18 e C-483/18, EU:C:2019:930, n.º 51 e jurisprudência referida, e de 4 de junho de 2020, Kancelaria Medius, C-495/19, EU:C:2020:431, n.º 24).
- 35 No caso em apreço, resulta dos autos submetidos ao Tribunal de Justiça que este pedido de indemnização não tem fundamento no contrato de arrendamento, mas sim na legislação nacional relativa à responsabilidade civil, mais especificamente no artigo 6:104 do Código Civil, segundo o qual,

quando uma pessoa, responsável perante outra pessoa por ato ilícito ou por incumprimento de uma obrigação para com essa outra pessoa, tenha obtido um benefício desse ato ou desse incumprimento, o juiz pode, a pedido dessa outra pessoa, avaliar o dano correspondente a esse benefício ou a uma parte deste.

- 36 A este respeito, a circunstância de o fundamento deste pedido ter origem na legislação nacional impede que uma disposição de direito nacional, como o artigo 6:104 do Código Civil, possa ser abrangida pelo âmbito de aplicação da Diretiva 93/13.
- 37 É certo que, na apreciação do caráter abusivo da cláusula contratual em questão, importa ter em conta o contexto normativo que determina, juntamente com esta cláusula, os direitos e obrigações das partes (v., por analogia, Acórdão de 15 de março de 2012, Pereničová e Perenič, C-453/10, EU:C:2012:144, n.º 42).
- 38 No entanto, cabe ao órgão jurisdicional de reenvio verificar em que medida a aplicação do artigo 6:104 do Código Civil, que prevê a recuperação de uma quantia indevida, como a que provém das rendas em causa no processo principal, pode ser equiparada a uma sanção.
- 39 Tendo em conta todas as considerações precedentes, importa responder às questões submetidas que o artigo 3.º, n.ºs 1 e 3, e o artigo 4.º, n.º 1, da Diretiva 93/13 devem ser interpretados no sentido de que, quando um órgão jurisdicional nacional analisa o caráter eventualmente abusivo de uma cláusula de um contrato celebrado com um consumidor, na aceção destas disposições, há que ter em conta, entre as cláusulas abrangidas pelo âmbito de aplicação desta diretiva, o grau de interação da cláusula em questão com outras cláusulas, em função, nomeadamente, do seu alcance respetivo. Para apreciar o eventual caráter desproporcionadamente elevado do montante da indemnização imposta ao consumidor, na aceção do ponto 1, alínea e), do anexo da referida diretiva, deve ser atribuída uma importância significativa às cláusulas relativas ao mesmo incumprimento.

Quanto às despesas

- 40 Revestindo o processo, quanto às partes na causa principal, a natureza de incidente suscitado perante o órgão jurisdicional de reenvio, compete a este decidir quanto às despesas. As despesas efetuadas pelas outras partes para a apresentação de observações ao Tribunal de Justiça não são reembolsáveis.

Pelos fundamentos expostos, o Tribunal de Justiça (Sexta Secção) declara:

O artigo 3.º, n.ºs 1 e 3, e o artigo 4.º, n.º 1, da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, devem ser interpretados no sentido de que, quando um órgão jurisdicional nacional analisa o caráter eventualmente abusivo de uma cláusula de um contrato celebrado com um consumidor, na aceção destas disposições, há que ter em conta, entre as cláusulas abrangidas pelo âmbito de aplicação desta diretiva, o grau de interação da cláusula em questão com outras cláusulas, em função, nomeadamente, do seu alcance respetivo. Para apreciar o eventual caráter desproporcionadamente elevado do montante da indemnização imposta ao consumidor, na aceção do ponto 1, alínea e), do anexo da referida diretiva, deve ser atribuída uma importância significativa às cláusulas relativas ao mesmo incumprimento.

Assinaturas