

SODBA SODIŠČA (drugi senat)

z dne 25. oktobra 2005\*

V zadevi C-229/04,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 234 ES, ki ga je vložilo Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen (Nemčija) z odločbo z dne 27. maja 2004, ki je prispela na Sodišče 2. junija 2004, v postopkih

**Crailsheimer Volksbank eG**

proti

**Klaus Conrads,**

**Frank Schulzke in Petra Schulzke-Lösche,**

**Joachim Nitschke,**

SODIŠČE (drugi senat),

v sestavi C. W. A. Timmermans, predsednik senata, J. Makarczyk, C. Gulmann (poročevalec), sodnika, R. Silva de Lapuerta, sodnica, in P. Kūris, sodnik,

\* Jezik postopka: nemščina.

generalni pravobranilec: P. Léger,  
sodna tajnica: M. Ferreira, glavna administratorica,

na podlagi pisnega postopka in obravnave z dne 17. marca 2005,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

- za Crailsheimer Volksbank eG M. Siegmann in N. Polt, odvetnika,
- za K. Conradsa, F. Schulzkeja in P. Schulzke-Lösche ter J. Nitschkeja E. Ahr in K.-O. Knops, odvetnika,
- za nemško vlado A. Dittrich in C.-D. Quassowski, zastopnika,
- za francosko vlado R. Loosli-Surrans, zastopnica,
- za Komisijo Evropskih skupnosti A. Aresu in H. Kreppel ter S. Gruenheid, zastopniki,

po predstavitvi sklepnih predlogov generalnega pravobranilca na obravnavi  
2. junija 2005

izreka naslednjo

### **Sodbo**

- 1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago Direktive Sveta 85/577/EGS z dne 20. decembra 1985 za varstvo potrošnika v primeru pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov (UL L 372, str. 31, v nadaljevanju: Direktiva) in zlasti njenih členov 1, 2 in 5(2).
  
- 2 Ta predlog je bil vložen v okviru treh sporov med Crailsheimer Volksbank eG (v nadaljevanju: banka) in, ločeno, K. Conradsom, zakoncema F. Schulzkom in P. Schulzke-Losche in J. Nitschkejem (v nadaljevanju skupaj: posojilojemalci) glede odstopa, v skladu z nacionalnim pravom, ki se uporablja v zvezi s prodajo od vrat do vrat, od kreditnih pogodb, ki so jih z namenom financiranja nakupa nepremičnin posojilojemalci sklenili z banko.

### **Pravni okvir**

#### *Skupnostna ureditev*

- 3 Cilj Direktive je potrošnikom držav članic nuditi minimalno varstvo v zvezi s prodajo od vrat do vrat, s čimer bi jih varovali pred tveganjem, ki nastane zaradi

posebnih okoliščin, povezanih s sklepanjem pogodb zunaj prostorov trgovca. Četrta in peta uvodna izjava Direktive navajata:

„[...] posebna narava pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov prodajalca, [je] taka, da je praviloma prodajalec tisti, ki da pobudo za sklenitev pogodbe, na kar potrošnik ni pripravljen ali česar ne sprejme; [...] potrošnik pogosto ne more primerjati kakovosti in cene ponudbe z drugimi ponudbami; [...]

[...] potrošnik [bi moral] imeti za pravico do preklica pogodbe v najmanj sedmih dneh, da bi se mu tako omogočilo oceniti obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe“.

4 Člen 1(1) direktive določa:

„Ta direktiva se uporablja za pogodbe, ki se med trgovcem, ki dobavi blago ali opravi storitve, in potrošnikom sklenejo:

[...]

— med obiskom trgovca

i) na potrošnikovem domu ali na domu drugega potrošnika;

[...]

če se obisk ne opravi na izrecno potrošnikovo željo.“

5 Člen 2 Direktive podrobneje določa:

„V tej direktivi:

[...]

„prodajalec“ pomeni fizično ali pravno osebo, ki v zadevnih poslih deluje v okviru svoje trgovske ali poklicne dejavnosti, in vsakogar, ki deluje v imenu ali za račun prodajalca.“

6 Člen 3(2)(a) Direktive določa:

„Ta direktiva se ne uporablja za:

- a) gradbene pogodbe, pogodbe za prodajo in najem nepremičnin ali pogodbe, ki zadevajo druge pravice v zvezi z nepremičninami.

[...]“

7 Člen 4 Direktive določa:

„V primeru poslov v smislu člena 1 se od trgovcev zahteva, da potrošnike pisno poučijo o njihovi pravici do preklica v roku iz člena 5, skupaj z imenom in naslovom osebe, zoper katero se pravica lahko uveljavlja.

Takšen pouk mora imeti datum in podatke, ki omogočajo identifikacijo pogodbe. Potrošniku se ga izroči:

- a) v primeru člena 1(1), ob sklenitvi pogodbe;

[...]

Države članice zagotovijo, da njihova nacionalna zakonodaja določa ustrezne ukrepe za varstvo potrošnikov v primerih, ko pouk iz tega člena ni bil dan.“

8 Člen 5 Direktive določa:

„1. Potrošnik ima pravico, da odstopi od pogodbe, tako da v roku, ki ni daljši od sedmih dni po prejemu pouka iz člena 4, pošlje pisno obvestilo po postopku, določenem v nacionalnem pravu.[...]

2. Posledica obvestila je, da je potrošnik prost vseh obveznosti iz pogodbe, od katere je odstopil.“

9 Člen 7 Direktive določa:

„Če potrošnik uveljavlja svojo pravico do odstopa, ureja pravne učinke takega odstopa nacionalno pravo, zlasti v zvezi z vračilom plačila za dobavljeno blago ali opravljene storitve in vračilom prejetega blaga.“

10 Člen 8 Direktive določa:

„Ta direktiva državam članicam ne preprečuje, da na področju, ki ga ureja ta direktiva, sprejmejo ali ohranijo bolj ugodne določbe za varstvo potrošnikov.“

*Sodna praksa Sodišča*

- 11 S sodbo z dne 13. decembra 2001 v zadevi Heininger (C-481/99, Recueil, str. I-9945), je Sodišče razložilo Direktivo v treh pogledih.
- 12 Najprej je presodilo, da se Direktiva uporablja za kreditne pogodbe za nakup nepremičnine, torej za kreditne pogodbe, katerih namen je financiranje nakupa nepremičnine. V točki 32 navedene sodbe je Sodišče menilo, da čeprav je taka pogodba povezana s pravico v zvezi z nepremičninami, saj mora biti odobreno posojilo zavarovano z zastavo nepremičnine, ta element pogodbe ne zadošča za to, da bi šteli, da ta pogodba zadeva pravico v zvezi z nepremičninami v smislu člena 3(2)(a) Direktive.
- 13 Nato je opozorilo, da ima potrošnik, ki je sklenil kreditno pogodbo za nakup nepremičnine v okviru prodaje od vrat do vrat, pravico do odstopa, ki jo uvaja člen 5 Direktive. V točki 35 iste sodbe je opomnilo, da posledice morebitnega odstopa od kreditne pogodbe za nakup nepremičnine, do katerega pride v skladu z določbami te Direktive, na pogodbo o nakupu nepremičnine in na ustanovitev zastave nepremičnine, ureja nacionalno pravo.
- 14 Sodišče je na koncu opozorilo, da je treba rok sedmih dni, v katerih je mogoč odstop, računati od trenutka, ko je potrošnik od trgovca prejel pouk o pravici do odstopa. V točki 48 zgoraj navedene sodbe Heininger je presodilo, da Direktiva nasprotuje temu, da bi nacionalni zakonodajalec določil rok enega leta od sklenitve pogodbe za uveljavljanje pravice do odstopa, ki jo uvaja člen 5 te direktive, če potrošnik ni dobil pouka iz člena 4 navedene direktive.



*Nacionalna ureditev*

- 15 Direktiva je bila v nemško pravo prenesena z zakonom o odstopu od pogodb, ki so bile sklenjene v okviru prodaje od vrat do vrat in njej podobnih poslov (Gesetz über den Widerruf von Haustürgeschäften und ähnlichen Geschäften) z dne 16. januarja 1986 (BGBI. 1986 I, str. 122, v nadaljevanju: HWiG).
- 16 V različici, ki je veljala v času dejanskega stanja v postopku v glavni stvari, je člen 1(1) HWiG določal:

„Če se je stranko sililo, da je dala izjavo volje za sklenitev pogodbe, ki zadeva odplačno storitev:

1. z ustnim pogajanjem na njenem delovnem mestu ali v zasebnem stanovanju,

[...]

ta izjava volje začne učinkovati le, če je stranka v roku enega tedna ni pisno preklicala.“

## 17 Člen 3 HWiG določa:

- „1. Ob preklicu mora vsaka stranka vrniti drugi vse, kar je na podlagi take pogodbe prejela. Preklic ni izključen ob poškodovanju ali izgubi stvari ali če prejete stvari iz katerega drugega razloga ni mogoče vrniti. Če je stranka odgovorna za poškodovanje, izgubo ali nastop drugega razloga, zaradi katerega stvari ni mogoče vrniti, mora drugi pogodbeni stranki plačati razliko v vrednosti ali vrednost stvari.
  
2. Če stranka ni bila poučena v skladu s členom 2 in tudi sicer ni poznala svoje pravice do preklica, se za odgovorno za poškodovanje, izgubo ali nastop drugega razloga, zaradi katerega stvari ni mogoče vrniti, šteje le, če ni bila enako skrbna, kot je navadno.
  
3. Ob prenosu rabe ali uporabe dobrine od drugih poslov do uveljavljanja pravice do preklica mora biti njihova vrednost povrnjena; izguba vrednosti zaradi primerne uporabe dobrine ali druge storitve se ne upošteva.
  
4. Stranka lahko od druge stranke zahteva plačilo nadomestila za stroške, ki so nastali v zvezi s to dobrino.“

## 18 Nemški civilni zakonik (Bürgerliches Gesetzbuch) v členu 123, ki zadeva izpodbijanje zaradi naklepne prevare ali grožnje, določa:

- „1. Kdor je bil z naklepno prevaro ali grožnjo napeljan k temu, da je dal izjavo volje, to izjavo volje lahko izpodbija.

2. Če je prevaro storil kdo tretji, je izjavo volje, ki jo je bilo treba dati drugi osebi, mogoče izpodbijati le, če je ta oseba za prevaro vedela ali bi bila zanjo morala vedeti. [...]"

## Spori o glavni stvari

- 19 V začetku devetdesetih let je družba, ki je investitor gradnje nepremičnin, v okolici Stuttgarta dala zgraditi kompleks stanovanj, ki so bila namenjena za najem zlasti poslovnežem. S tem stanovanjskim kompleksom naj bi kot s hotelom upravljala družba za upravljanje, ki bi delovala kot najemnik.
- 20 Stanovanja so bila v solastnino prodana posameznikom, med katerimi so bili posojilojemalci, in sicer v obliki naložbe, ki vsebuje davčne ugodnosti. Družba, ki je investitor gradnje, je s tem ciljem uporabljala storitve družbe za prodajo, ki jo obvladuje in ki je zlasti vzpostavila „rokovnik zapadlosti“, v katerem so povzete različne faze, ki so potrebne za udejanjanje nakupnega posla in njegovega financiranja. Ta družba za prodajo je nato pozvala k sodelovanju neodvisne posrednike, med katerimi je bil posrednik M. W. (v nadaljevanju: posrednik), ki je izvedel pogajanja za nakupe, ki so predmet sporov o glavni stvari. Financiranje nakupa stanovanj je bilo v večini primerov izvedeno tako, da je po vrstnem redu prvo zavarovanje delnega zneska financirala druga banka (DSL-Bank), po vrstnem redu drugo zavarovanje preostalega zneska pa je financirala banka, ki je že financirala investitorja gradnje nepremičnine.
- 21 V treh postopkih v glavni stvari je posrednik deloval tako, da se je s posojilojemalci srečal, včasih večkrat, na njihovem prebivališču, kjer jih je seznanil s „primeri izračuna“ in zbral osebne podatke ter podatke o njihovi solventnosti z namenom

oblikovanja predloga za financiranje. Posrednik se je nato vrnil nekaj tednov pozneje, ko jim je ponudil v podpis posojilne pogodbe, ki jih je medtem sestavila banka. Sočasno je notar overil ustrezne pogodbe o nakupu nepremičnine ali pooblastilo za sklenitev take pogodbe.

- 22 Nepremičnina je bila dokončana februarja leta 1993. Pet mesecev pozneje je družba za upravljanje nehala plačevati najemnino in je v začetku leta 1994 objavila svojo insolventnost. Družba, ki je investitor gradnje, je plačala dogovorjeno najemnino do konca leta 1993 in je leta 1995 razglasila stečaj. Načrtovana stopnja zasedenosti ni bila nikoli dosežena.
- 23 V nadaljevanju so bili prihodki iz naložb nezadostni. Zaradi omejitev, vsebovanih v izjavi o delitvi, s stanovanji v praksi ni bilo mogoče upravljati ločeno, saj sta bila kakršna koli zasebna uporaba ali posamičen najem izključena.
- 24 Tudi posojilojemalci so ustavili svoja plačila banki.
- 25 Na podlagi odpovedi pogodb s strani posojilojemalcev je banka proti vsakemu od posojilojemalcev vložila tožbo, da bi dosegla poplačilo terjatev in zamudnih obresti.
- 26 Kar zadeva K. Conradsa, je Landgericht Bremen predlogu banke ugodilo s sodbo z dne 4. decembra 2001.

- 27 Na podlagi pritožbe, ki jo je ta posojilojemalec vložil proti navedeni sodbi, je Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen izvedlo preiskovalne ukrepe, da bi ugotovilo, ali je bila posojilna pogodba sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat. Izkazalo se je, da je posrednik stopil v stik s posojilojemalcem na lastno pobudo in se z njim o njegovem sodelovanju pri davčnem načrtu investitorja gradnje dogovoril v okviru prodaje od vrat do vrat. S sodbo z dne 16. januarja 2003 je Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen razveljavilo sodbo, ki jo je izdalo Landgericht Bremen, in zavrnilo prvotno tožbo.
- 28 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen je to zavrnitev utemeljilo najprej s tem, da je poudarilo, da je banka odgovorna za napačne informacije o nadzoru uporabe sredstev in drugih elementov, in nato, da je nasproti pravici do vrnitve posojila mogoče uveljavljati ugovore, ki jih ima zoper graditelja, in nazadnje s tem, da je razsodilo, da je odstop od posojilne pogodbe na podlagi HWiG veljaven.
- 29 Glede tega vprašanja je predložitveno sodišče izjavilo, da gre za prodajo od vrat do vrat. Glede vprašanja, koga je treba šteti za odgovornega za tak položaj, se je sklicevalo in uporabilo načela, ki jih je na tem področju izdelal osmi senat Bundesgerichtshofa. Na tej podlagi je Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen za odgovorno za položaj prodaje od vrat do vrat imelo banko, za katero je menilo, da ga zaradi malomarnosti ne pozna, s tem, da je poudarilo, da bi jo moral zelo kratek rok, ki ga določa rokovnik zapadlosti, spodbuditi k temu, da bi zahtevala obsežnejše informacije o okoliščinah pogajanj za sklenitev pogodb. Ob sklicevanju na gospodarsko celoto nakupa in financiranja je predložitveno sodišče zavrnilo predlog banke za vrnitev posojila v smislu člena 3 HWiG.
- 30 Na podlagi zahteve za sodni preskus („Revision“) banke je Bundesgerichtshof s sodbo z dne 27. januarja 2004 razveljavilo sodbo, ki jo je izdalo Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, in zadevo vrnilo na to sodišče v novo odločanje.

- 31 Glede F. Schulzkeja in P. Schulzke-Lösche je Landgericht Bremen predlogu banke ugodilo s sodbo z dne 27. novembra 2001.
- 32 Na podlagi pritožbe, ki so jo vložili posojilojemalci, je Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen zaslišalo pričo. To zaslišanje je razkrilo, da je bila tudi posojilna pogodba sklenjena po obisku posrednika na domu posojilojemalcev. Postopek je bil prekinjen glede na zahtevo za sodni preskus („Revision“) v zadevi, ki se nanaša na K. Conradsa.
- 33 Predlog banke za vrnitev posojila nasproti J. Nitschkeju je Landgericht Bremen zavrnilo. Banka se je na to sodbo pritožila pri Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen.

### **Vprašanja za predhodno odločanje**

- 34 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen v uvodu razlaga, da v Nemčiji od zgoraj navedene sodbe Heininger med enajstim senatom Bundesgerichtshofa in nizom sodišč prve in druge stopnje obstaja spor glede pravnih posledic te sodbe.
- 35 Po mnenju predložitvenega sodišča so sporne same posledice pravice do odstopa iz člena 1 HWiG. V zvezi s tem navaja, da v skladu z ustaljeno sodno prakso Bundesgerichtshofa pravica do odstopa ni odvisna samo od tega, ali gre za položaj prodaje od vrat do vrat, temveč tudi od tega, koga se za tako prodajo lahko šteje za odgovornega. Ta sodna praksa naj bi izhajala iz uradne obrazložitve HWiG, v kateri je priporočeno, da se člen 1 tega zakona razlaga na temelju pravnih načel

člena 123(2) nemškega civilnega zakonika, in sicer, da je sopogodbenika za prevaro tretjega mogoče šteti za odgovornega le, če je ta za ravnanje tretjega vedel ali bi bil moral vedeti. Po mnenju Bundesgerichtshofa pa se osebe, ki se nepripravljena znajde v položaju prodaje od vrat do vrat in se jo sili, da pristane na sklenitev pogodbe, ne bi smelo obravnavati bolje od osebe, ki je bila žrtev prevare. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen nasprotno meni, da Direktiva ne vsebuje nobenega elementa, ki bi omogočil tako omejitev pravice do odstopa, saj Direktiva to pravico pogojuje le s položajem prodaje od vrat do vrat. Zato se prvo vprašanje nanaša na pogoje, v katerih se mora za odgovornega za položaj prodaje od vrat do vrat šteti posojilodajalca.

36 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen se tudi sprašuje, ali v položaju prodaje od vrat do vrat odstop od pogodbe nujno pomeni obveznost vrnitve posojila. Njegovi drugo in četrto vprašanje se torej nanašata na pravne posledice odstopa.

37 V zvezi s tem predložitveno sodišče navaja, da Bundesgerichtshof sloni na načelu, da mora v položajih, kot so ta v postopkih v glavni stvari, posojiljemalec banki vrniti znesek kredita, tudi če je bil ta znesek izplačan neposredno tretjemu, v tem primeru družbi, ki je investitor gradnje. Navedeno sodišče dodaja, da Bundesgerichtshof člen 3(1), točka 1, HWiG razlaga tako, da mora zaradi odstopa od pogodbe posojiljemalec vrniti znesek posojila ne ob dogovorjeni zapadlosti obrokov, temveč takoj in v enkratnem znesku.

38 Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen se navezuje na predlog za sprejetje predhodne odločbe, ki ga je vložilo Landgericht Bochum v zadevi Schulte, v kateri je bila sodba razglašena danes (C-350/03, Recueil, str. I-9215), in v kateri so bila Sodišču ravno tako zastavljena vprašanja glede pravnih posledic odstopa od kreditne pogodbe za nakup nepremičnine, ki je bila sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat.

39 Kar zadeva drugo vprašanje, ki se kot tretje vprašanje, ki ga je zastavilo Landgericht Bochum v zgoraj navedeni zadevi, nanaša na obveznost vrnitve kredita, predložitveno sodišče zatrjuje, da zaradi zagotavljanja polnega učinka Direktive in zlasti njenega člena 5(2) posojiljemalec ne sme biti dolžan vrniti zneska posojila, če se ga je v položaju prodaje od vrat do vrat ne samo spodbujalo k sklenitvi posojilne pogodbe, temveč hkrati na nepovrnljiv način sililo, da je sprejel, da se znesek posojila izplača tretjemu, ne da bi on z njim lahko razpolagal. Iz te odredbe, ki jo da potrošnik, ki na ta položaj ni pripravljen, ne bi smela izhajati nobena obveznost vrnitve posojila. Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen navaja, da sta tretje in četrto vprašanje enaka četrtemu vprašanju, ki ga je zastavilo Landgericht Bochum v zgoraj navedeni zadevi Schulte.

40 V teh okoliščinah je Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo ta vprašanja:

1. Ali je združljivo s členom 1(1) Direktive [...], da so pravice potrošnika, zlasti njegova pravica do odstopa, pogojene ne samo z obstojem položaja prodaje od vrat do vrat, v smislu člena 1(1) Direktive [...], ampak tudi z dodatnimi pogoji zato, da se nekoga lahko šteje za odgovornega, kot je na primer posredovanje, na pobudo prodajalca, tretjega pri sklepanju pogodbe ali pa malomarnost prodajalca glede ravnanja tretjega v okviru prodaje od vrat do vrat?
2. Ali je združljivo s členom 5(2) Direktive [...], da mora ob odstopu od pogodbe jemalec kredita za nakup nepremičnine posojilodajalcu vrniti znesek posojila iz pogodbe, ki jo je sklenil v položaju prodaje od vrat od vrat, pri kateri je posojiljemalec sporni znesek dal izplačati na račun, s katerim dejansko ne more več razpolagati?



3. Ali je združljivo s členom 5(2) Direktive [...], da mora jemalec kredita za nakup nepremičnine, ki je potem, ko je odstopil od pogodbe, dolžan povrniti znesek posojila ne ob v pogodbi dogovorjeni zapadlosti obrokov, temveč takoj in v enkratnem znesku?
  
4. Ali je združljivo s členom 5(2) Direktive [...], da mora jemalec kredita za nakup nepremičnine v primeru obveznosti vrnitve kredita na podlagi njegovega odstopa od pogodbe plačati obresti po tržni obrestni meri?“

## O vprašanjih za predhodno odločanje

### *Prvo vprašanje*

- 41 S tem vprašanjem predložitveno sodišče v bistvu sprašuje, ali je treba člena 1 in 2 Direktive razlagati tako, da je mogoče v primeru, če tretji v imenu ali za račun prodajalca posreduje pri pogajanjih ali sklepanju pogodbe, uporabo Direktive pogojevati ne samo s tem, da je bila pogodba sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat iz člena 1 Direktive, temveč tudi s tem, da je prodajalec vedel ali bi bil moral vedeti, da je bila pogodba sklenjena v takem položaju.
  
- 42 V zvezi s tem zadostuje ugotovitev, da tak dodaten pogoj nima nobene osnove v besedilu Direktive. Njen člen 1 namreč podrobno določa, da se Direktiva uporablja za pogodbe, ki se sklenejo med trgovcem in potrošnikom v okviru prodaje od vrat do vrat, v skladu s členom 2 te direktive pa izraz „prodajalec“ v tej direktivi pomeni vsakogar, ki deluje v imenu ali za račun prodajalca.

- 43 Poleg tega bi bilo sprejeti tak dodaten pogoj v nasprotju s ciljem Direktive, ta pa je varovati potrošnika pred elementom presenečenja, ki je neločljivo povezan s prodajo od vrat do vrat.
- 44 To razlago potrjuje točka 43 sodbe z dne 22. aprila 1999 v zadevi Travel Vac (C-423/97, Recueil, str. I-2195), v skladu s katero, zato da potrošnik lahko uveljavlja pravico do odstopa, zadošča že samo dejstvo, da je v enem od objektivnih položajev, ki so opisani v členu 1 te direktive, in da ni treba tudi zahtevati, da se dokaže, da je trgovec nanj vplival ali ga zavedel.
- 45 Zato je treba na prvo vprašanje odgovoriti, da je treba člena 1 in 2 Direktive razlagati tako, da če tretji v imenu ali za račun prodajalca posreduje pri pogajanjih ali sklepanju pogodbe, uporaba Direktive ne more biti pogojena s tem, da je prodajalec vedel ali bi bil moral vedeti, da je bila pogodba sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat iz člena 1 navedene direktive.

*Drugo, tretje in četrto vprašanje*

- 46 S temi vprašanji predložitveno sodišče v bistvu sprašuje, ali Direktiva in zlasti njen člen 5(2) nasprotuje temu, da mora v primeru odstopa od pogodbe jemalec posojila za nakup nepremičnine posojilodajalcu vrniti znesek posojila iz pogodbe, ki jo je sklenil v položaju prodaje od vrat od vrat, pri kateri je posojilojemalec ta znesek dal izplačati na račun, s katerim dejansko ne more več razpolagati, in, v nasprotnem primeru, ali nasprotuje temu, da mora posojilojemalec povrniti znesek posojila ne ob v pogodbi dogovorjeni zapadlosti obrokov, temveč takoj in v enkratnem znesku, in plačati obresti po tržni obrestni meri.

47 Kot so to že storili banka, posojilodajalci, nemška in francoska vlada ter Komisija, je treba opozoriti, da so, kar je ugotovilo tudi predložitveno sodišče, drugo, tretje in četrto vprašanje v bistvu enaka tretjemu in četrtemu vprašanju, ki sta bili zastavljeni v postopku, ki se je zaključil z zgoraj navedeno sodbo Schulte.

48 V odgovor na ti vprašanji je Sodišče v tej sodbi razsodilo, da Direktiva, zlasti njen člen 5(2), ne nasprotuje temu, da:

- mora potrošnik, ki je uveljavljal pravico do odstopa v skladu s to Direktivo, posojilodajalcu vrniti znesek posojila, čeprav je posojilo v skladu z uporabljenimi metodami finančne naložbe namenjeno izključno financiranju nakupa nepremičnine in je izplačano neposredno prodajalcu te nepremičnine;
- se zahteva, da se znesek posojila vrne takoj;
- nacionalna zakonodaja določa obveznost, da mora potrošnik ob odstopu od kreditne pogodbe za nakup nepremičnine ne samo vrniti zneske, ki jih je prejel na podlagi te pogodbe, temveč posojilodajalcu izplačati obresti po tržni obrestni meri.

Vendar v položaju, ko bi se potrošnik, če bi bila banka spoštovala obveznost poučitve tega o njegovi pravici do odstopa, lahko izognil izpostavljanju tveganjem, ki so neločljivo povezana z naložbami, kot so te, ki so predmet obravnave v postopku v glavni stvari, člen 4 Direktive državam članicam nalaga, naj zagotovijo, da njihova zakonodaja varuje potrošnike, ki se niso mogli izogniti izpostavljanju takim tveganjem, in sicer s sprejetjem predpisov, ki jim omogočajo, da se izognejo položaju, ko bi morali nositi posledice uresničenja teh tveganj.

49 Zato je treba na zastavljena vprašanja odgovoriti enako kot v zgoraj navedeni sodbi Schulte, in sicer, da Direktiva in zlasti njen člen 5(2) ne nasprotuje temu, da:

- mora potrošnik, ki je uveljavljal pravico do odstopa v skladu s to Direktivo, posojilodajalcu vrniti znesek posojila, čeprav je posojilo v skladu z uporabljenimi metodami finančne naložbe namenjeno izključno financiranju nakupa nepremičnine in je izplačano neposredno prodajalcu te nepremičnine;
  
- se zahteva, da se znesek posojila vrne takoj;
  
- nacionalna zakonodaja določa obveznost, da mora potrošnik ob odstopu od kreditne pogodbe za nakup nepremičnine ne samo vrniti zneske, ki jih je prejel na podlagi te pogodbe, temveč posojilodajalcu izplačati obresti po tržni obrestni meri.

Vendar v položaju, ko bi se potrošnik, če bi bila banka spoštovala obveznost poučitve tega o njegovi pravici do odstopa, lahko izognil izpostavljanju tveganjem, ki so neločljivo povezana z naložbami, kot so te, ki so predmet obravnave v postopku v glavni stvari, člen 4 Direktive državam članicam nalaga, naj zagotovijo, da njihova zakonodaja varuje potrošnike, ki se niso mogli izogniti izpostavljanju takim tveganjem, in sicer s sprejetjem predpisov, ki jim omogočajo, da se izognejo položaju, ko bi morali nositi posledice uresničenja teh tveganj.

## **Stroški**

- 50 Ker je ta postopek za stranke v postopku v glavni stvari ena od stopenj v postopku pred predložitvenim sodiščem, to odloči o stroških. Stroški, priglašeni za predložitev stališč Sodišču, ki niso stroški omenjenih strank, se ne povrnejo.

Iz teh razlogov je Sodišče (drugi senat) razsodilo:

1. Člena 1 in 2 Direktive Sveta 85/577/EGS z dne 20. decembra 1985 za varstvo potrošnika v primeru pogodb, sklenjenih zunaj poslovnih prostorov, je treba razlagati tako, da če tretji v imenu ali za račun prodajalca posreduje pri pogajanjih ali sklepanju pogodbe, uporaba Direktive ne more biti pogojena s tem, da je prodajalec vedel ali bi bil moral vedeti, da je bila pogodba sklenjena v okviru prodaje od vrat do vrat iz člena 1 navedene direktive.
  
2. Direktiva 85/577, zlasti njen člen 5(2), ne nasprotuje temu, da:
  - mora potrošnik, ki je uveljavljal svojo pravico do odstopa v skladu s to direktivo, posojilodajalcu vrniti znesek posojila, čeprav je posojilo v skladu z uporabljenimi metodami finančne naložbe namenjeno izključno

**financiranju nakupa nepremičnine in je izplačano neposredno prodajalcu te nepremičnine;**

- **se zahteva, da se znesek posojila vrne takoj;**
  
- **nacionalna zakonodaja določa obveznost, da mora potrošnik ob odstopu od kreditne pogodbe za nakup nepremičnine ne samo vrniti zneske, ki jih je prejel na podlagi te pogodbe, temveč posojilodajalcu izplačati obresti po tržni obrestni meri.**

**Vendar v položaju, ko bi se potrošnik, če bi bila banka spoštovala obveznost poučitve tega o njegovi pravici do odstopa, lahko izognil izpostavljanju tveganjem, ki so neločljivo povezana z naložbami, kot so te, ki so predmet obravnave v postopkih v glavni stvari, člen 4 Direktive 85/577 državam članicam nalaga, naj zagotovijo, da njihova zakonodaja varuje potrošnike, ki se niso mogli izogniti izpostavljanju takim tveganjem, in sicer s sprejetjem predpisov, ki jim omogočajo, da se izognejo položaju, ko bi morali nositi posledice uresničenja teh tveganj.**

Podpisi