



## Zbirka odločb sodne prakse

SODBA SODIŠČA (prvi senat)

z dne 16. januarja 2014\*

„Direktiva 93/13/EGS — Potrošniške pogodbe — Prodajna pogodba za nepremičnino —  
Nedovoljeni pogoji — Merila presoje“

V zadevi C-226/12,

katere predmet je predlog za sprejetje predhodne odločbe na podlagi člena 267 PDEU, ki ga je vložilo Audiencia Provincial de Oviedo (Španija) z odločbo z dne 7. maja 2012, ki je prispela na Sodišče 14. maja 2012, v postopku

**Constructora Principado SA**

proti

**Joséju Ignaciu Menéndezu Álvarezu,**

SODIŠČE (prvi senat),

v sestavi A. Tizzano, predsednik senata, A. Borg Barthet, sodnik, in M. Berger (poročevalka), sodnica,  
generalni pravobranilec: N. Wahl,

sodni tajnik: A. Calot Escobar,

na podlagi pisnega postopka,

ob upoštevanju stališč, ki so jih predložili:

- za J. I. Menéndeza Álvareza on sam,
- za špansko vlado S. Centeno Huerta, agentka,
- za češko vlado M. Smolek in S. Šindelková, zastopnika,
- za Evropsko komisijo M. van Beek, J. Baquero Cruz in M. Owsiany-Hornung, agenti,

na podlagi sklepa, sprejetega po opredelitvi generalnega pravobranilca, da bo v zadevi razsojeno brez  
sklepnih predlogov,

izreka naslednjo

\* Jezik postopka: španščina.

## Sodbo

- 1 Predlog za sprejetje predhodne odločbe se nanaša na razlago člena 3(1) Direktive Sveta 93/13/EGS z dne 5. aprila 1993 o nedovoljenih pogojih v potrošniških pogodbah (UL, posebna izdaja v slovenščini, poglavje 15, zvezek 2, str. 288, v nadaljevanju: Direktiva).
- 2 Ta predlog je bil vložen v okviru spora med družbo Constructora Principado SA (v nadaljevanju: Constructora Principado) in J. I. Menéndezom Álvarezom zaradi vračila določenih zneskov, plačanih ob izvršitvi prodajne pogodbe za nepremičnino, ki jo je drugonavedeni sklenil s to družbo.

## Pravni okvir

### *Pravo Unije*

- 3 Člen 3 Direktive določa:

„1. Pogodbeni pogoji, o katerem se stranki nista dogovorili posamično, velja za nedovoljenega, če v nasprotju z zahtevo dobre vere v škodo potrošnika povzroči znatno neravnotežje v pogodbenih pravicah in obveznostih strank.

2. Pogodbeni pogoji štejejo za pogoje, o katerem se stranki nista dogovorili posamično, če je bil sestavljen vnaprej in potrošnik zato ni mogel vplivati na vsebino določbe, zlasti v okviru vnaprej oblikovane tipske pogodbe.

[...]

Če prodajalec ali ponudnik trdi, da sta se stranki o tipskem pogoju dogovorili posamično, nosi dokazno breme.

3. Priloga vsebuje okvirni in nedokončani [neizčrpen] seznam pogojev, ki lahko štejejo za nedovoljene.“

- 4 Člen 4(1) Direktive določa:

„Brez poseganja v člen 7 je treba nedovoljenost pogodbenega pogoja oceniti ob upoštevanju narave blaga ali storitev, za kater[e] je bila sklenjena pogodba, in s sklicevanjem na vse okoliščine, ki so obstajale v času sklepanja pogodbe ter na vse druge pogoje te pogodbe ali druge pogodbe, od katere je pogoj odvisen.“

- 5 Člen 5 Direktive določa:

„Pri pogodbah, v katerih so vsi ali nekateri pogodbeni pogoji, ki so ponujeni potrošniku, pisni, morajo biti ti pogoji vedno sestavljeni v jasnem, razumljivem jeziku. V dvomu glede pomena pogoja, prevlada razlaga, ki je za potrošnika najbolj ugodna. [...]“

### *Špansko pravo*

- 6 Varstvo potrošnikov pred nedovoljenimi pogoji je bilo v španskem pravu sprva zagotovljeno s splošnim zakonom 26/1984 o varstvu potrošnikov in uporabnikov (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) z dne 19. julija 1984 (BOE št. 176 z dne 24. julija 1984, str. 21686).

- 7 Splošni zakon 26/1984 je bil nato spremenjen z zakonom 7/1998 o splošnih pogodbenih pogojih (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación) z dne 13. aprila 1998 (BOE št. 89 z dne 14. aprila 1998, str. 12304), s katerim je bila Direktiva prenesena v špansko pravo.
- 8 Na dan sklenitve pogodbe, ki je predmet postopka v glavni stvari, je splošni zakon 26/1984, kakor je bil spremenjen z zakonom 7/1998, v členu 10a(1) določal:

„Za nedovoljene pogodbene pogoje štejejo vse določbe, o katerih se stranki nista dogovorili posamično, in vse prakse, v katere ni bilo izrecno privoljeno, ki v nasprotju z zahtevo dobre vere v škodo potrošnika povzročijo znatno neravnotežje med pogodbenimi pravicami in obveznostmi strank. V vsakem primeru se za nedovoljene pogoje štejejo določbe, navedene v prvi dodatni določbi tega zakona.

Dejstvo, da sta se stranki o nekaterih vidikih pogoja ali o posebnem pogoju dogovorili posamično, ne izključuje uporabe tega člena za preostanek pogodbe.

Če prodajalec ali ponudnik trdi, da sta se stranki o tipskem pogoju dogovorili posamično, nosi dokazno breme.

Nedovoljenost pogodbenega pogoja se presoja ob upoštevanju narave blaga ali storitev, ki so predmet pogodbe, ter ob upoštevanju vseh okoliščin, ki so obstajale ob sklenitvi pogodbe, in vseh drugih pogojev te pogodbe ali druge pogodbe, od katere je ta pogoj odvisen.“

#### **Spor o glavni stvari in vprašanje za predhodno odločanje**

- 9 J. I. Menéndez Álvarez je 26. junija 2005 z družbo Constructora Principado sklenil prodajno pogodbo za stanovanje (v nadaljevanju: pogodba). Člen 13 te pogodbe določa:

„Kupec je zavezanec za občinski davek na povečanje vrednosti mestnih nepremičnin, saj je bilo to upoštevano pri določitvi cene nepremičnin, ki so predmet te pogodbe.

Kupec je zavezan tudi za plačilo naročnin na različna omrežja, kot so vodovodno, plinsko, elektroenergetsko, kanalizacijsko omrežje, itd., tudi če jih je vnaprej plačal prodajalec.“

- 10 J. I. Menéndez Álvarez je najprej plačal skupen znesek v višini 1 223,87 EUR, in sicer 1.000 EUR iz naslova občinskega davka na povečanje vrednosti mestnih nepremičnin (v nadaljevanju: davek na dobiček) in 223,87 EUR za priključitev stanovanja na vodovodno in kanalizacijsko omrežje.
- 11 Nato je J. I. Menéndez Álvarez pri Juzgado de primera Instancia n° 2 de Oviedo proti družbi Constructora Principado vložil tožbo zaradi vračila navedenih zneskov. Ta zahtevek je utemeljil z dejstvom, da je člen 13 pogodbe, zaradi katerega je moral kupec plačati ta zneska, nedovoljen v skladu s členom 10a splošnega zakona 26/1984, kakor je bil spremenjen z zakonom 7/1998, ker izpodbijani pogoj ni bil dogovorjen in je povzročil znatno neravnotežje med pravicami in obveznostmi pogodbenih strank.
- 12 Družba Constructora Principado se je branila, da je bil navedeni člen dogovorjen s kupcem in da ni bilo znatnega neravnotežja, ker je vsota zahtevanih zneskov bila vključena v skupno ceno, ki jo je kupec plačal za nakup stanovanja.
- 13 Juzgado de primera Instancia n° 2 de Oviedo je s sodbo z dne 28. septembra 2011 tožbi ugodilo, ker je menilo, da je sporni pogoj nedovoljen, saj škoduje potrošnikovim interesom s tem, da mu nalaga stroške, ki mu ne pripadajo, in da poleg tega ni dokazano, da bi bil pogoj predmet posebnega dogovora s potrošnikom.

- 14 Družba Constructora Principado je proti navedeni sodbi vložila pritožbo, v kateri je trdila, da je bil sporni pogoj dogovorjen posamično, saj naj bi bilo v sami določbi, ki vsebuje ta pogoj, navedeno, da se je obveznost plačila davka na dobiček upoštevala pri določitvi cene nepremičnine. Ta družba je tudi ponovno trdila, da med strankama ni znatnega neravnotežja, saj presoje takega neravnotežja ni mogoče omejiti na upoštevanje določenega pogoja, temveč se mora pri njej upoštevati pogodbo v celoti in pretehtati vse člene.
- 15 J. I. Menéndez Álvarez je zahteval potrditev prvostopenjske sodbe. Meni, da sta znesek davka na dobiček, ki ga je plačal, in delež, ki ga ta znesek pomeni v ceni stanovanja, nepomembna. Neravnotežje, ki je značilno za nedovoljen pogoj iz člena 13 pogodbe, naj bi bilo že v tem, da se s tem pogojem skuša potrošniku naložiti plačilo davka, za katerega zakonsko ni zavezan.
- 16 V teh okoliščinah je Audiencia Provincial de Oviedo prekinilo odločanje in Sodišču v predhodno odločanje predložilo to vprašanje:

„Ali je treba v primeru pogodbenega pogoja, s katerim se plačilo nekega zneska, ki ga je po zakonu dolžan plačati prodajalec ali ponudnik, prelaga na potrošnika, pojem neravnotežje iz člena 3(1) Direktive [...] razlagati tako, da do njega pride že na podlagi preložitve obveznosti plačila, ki po zakonu pripada prodajalcu ali ponudniku, na kupca; ali dejstvo, da Direktiva zahteva, da je neravnotežje znatno, pomeni, da je poleg tega nujno še znatno finančno breme potrošnika v razmerju do celotnega zneska transakcije?“

### **Vprašanje za predhodno odločanje**

- 17 S tem vprašanjem nacionalno sodišče v bistvu sprašuje, ali je treba pojem „znatno neravnotežje“, ki je med splošnimi merili za opredelitev nedovoljenega pogoja, določenimi v členu 3(1) Direktive, razlagati tako, kot da pomeni, da imajo stroški, naloženi potrošniku s takim pogojem, nanj znaten ekonomski učinek glede na znesek zadevne transakcije, ali da je treba upoštevati učinke, ki jih ima tak pogoj na pravice in obveznosti potrošnika.
- 18 Najprej je treba navesti, kot izhaja iz člena 3(1) Direktive, da na njeno področje uporabe spadajo le pogoji v pogodbi, sklenjeni med prodajalcem in potrošnikom, o katerih se stranki nista dogovorili posamično.
- 19 Kot izhaja iz predložitvene odločbe, se v postopku v glavni stvari stranki ne strinjata o tem, ali je bil člen 13 pogodbe predmet posamičnega dogovora ali ne. Zato je predložitveno sodišče pristojno, da se izreče o tem vprašanju, upoštevajoč pravila o dokaznem bremenu, ki jih v zvezi s tem določa člen 3(2), prvi in tretji pododstavek, Direktive, ki med drugim določa, da če prodajalec trdi, da sta se stranki o tipskem pogoju dogovorili posamično, nosi dokazno breme.
- 20 Poleg te uvodne ugotovitve je treba prav tako navesti, da je v skladu z ustaljeno sodno prakso na tem področju Sodišče pristojno tako za razlago pojma „nedovoljen pogoj“ iz člena 3(1) Direktive in njene priloge kot tudi za merila, ki jih nacionalno sodišče lahko uporabi ali mora uporabiti pri preučitvi pogodbenega pogoja glede na določbe Direktive, glede ne to, da mora navedeno sodišče ob upoštevanju teh meril odločiti o konkretni opredelitvi posebnega pogodbenega pogoja glede na okoliščine obravnavane zadeve. Iz tega izhaja, da se mora Sodišče omejiti na to, da predložitvenemu sodišču poda smernice, ki jih mora to upoštevati pri presoji nedovoljenosti zadevnega pogoja (glej sodbo z dne 14. marca 2013 v zadevi Aziz, C-415/11, točka 66 in navedena sodna praksa).
- 21 Sodišče je v zvezi s tem razsodilo, da je treba pri ugotavljanju, ali pogoj v škodo potrošnika povzroča „znatno neravnotežje“ med pogodbenimi pravicami in obveznostmi strank, med drugim upoštevati pravila nacionalnega prava, če se stranki v zvezi s tem ne dogovorita drugače. Nacionalno sodišče lahko

s to primerjalno analizo presodi, ali in – odvisno od primera – v kateri meri pogodba potrošnika postavlja v pravni položaj, ki je manj ugoden od tistega, ki ga določa veljavno nacionalno pravo (glej zgoraj navedeno sodbo Aziz, točka 68).

- 22 Torej se vprašanja, ali tako znatno neravnotežje obstaja, ne sme omejiti na količinsko ekonomsko presojo, ki temelji na primerjavi skupnega zneska transakcije, ki je bil predmet pogodbe, na eni strani in stroškov, ki so bili na podlagi tega pogoja naloženi potrošniku, na drugi.
- 23 Nasprotno, znatno neravnotežje je lahko posledica samega dejstva dovolj resnega posega v pravni položaj, ki ga potrošniku kot pogodbeni stranki zagotavljajo veljavni nacionalni predpisi, bodisi v obliki omejitve vsebine pravic, ki jih v skladu s temi predpisi črpa iz te pogodbe, bodisi v obliki oviranja izvrševanja teh pravic ali celo v obliki naložitve dodatnih obveznosti, ki jih nacionalna pravila ne določajo.
- 24 V zvezi s tem Sodišče ponavlja, da je treba skladu s členom 4(1) Direktive nedovoljenost pogoja presojati ob upoštevanju narave blaga ali storitev, za katere je bila sklenjena zadevna pogodba, in vseh okoliščin, ki so obstajale v času sklepanja pogodbe, ter vseh drugih pogojev te pogodbe (glej sodbo z dne 21. februarja 2013 v zadevi Banif Plus Bank, C-472/11, točka 40). Iz tega izhaja, da je treba v tem okviru presoditi tudi posledice, ki jih ima lahko navedeni pogoj v okviru prava, ki se uporablja za tako pogodbo, kar vključuje preučitev nacionalnega pravnega sistema (glej zgoraj navedeno sodbo Aziz, točka 71).
- 25 Sodišče je v zvezi s členom 5 Direktive tudi poudarilo, da je za potrošnika bistvenega pomena, da je pred sklenitvijo pogodbe seznanjen s pogodbenimi pogoji in posledicami te sklenitve. Potrošnik se namreč tudi na podlagi teh informacij odloči, ali se želi zavezati s pogoji, ki jih je predhodno sestavil prodajalec (sodba z dne 21. marca 2013 v zadevi RWE Vertrieb, C-92/11, točka 44).
- 26 Predvsem glede prve obveznosti, ki jo potrošniku nalaga člen 13 pogodbe, in sicer plačila davka na dobiček, iz spisa, predloženega Sodišču, izhaja, da je njena posledica, da se na potrošnika kot kupca prenese davčni dolg, za katerega je v skladu z veljavno nacionalno zakonodajo zavezan prodajalec kot prejemnik ekonomske koristi, ki je predmet obdavčitve, in sicer dobička, prejetega zaradi povečanja vrednosti prodane nepremičnine. Medtem ko ima prodajalec koristi od takega povečanja vrednosti nepremičnine, ki jo prodaja, mora torej potrošnik plačati ne le prodajno ceno, ki vključuje dobiček zaradi povečanja vrednosti, temveč tudi davek na ta dobiček. Poleg tega iz pisnih stališčih, ki jih je Sodišču predložil J. I. Álvarez Menendez, izhaja, da znesek tega davka v času sklenitve pogodbe ni znan, ampak ga naknadno ugotovi pristojni organ, kar, če drži, botruje potrošnikovi negotovosti glede obsega pogodbene obveznosti.
- 27 Predložitveno sodišče je pristojno, najprej, da ugotovi, ali glede na nacionalno špansko pravo dejstva v glavni stvari ustrezajo okoliščinam, opisanim v prejšnjem odstavku. Nato mora presoditi, ali člen 13 pogodbe v delu, v katerem nalaga potrošniku dodatno obveznost, ki je pravila nacionalnega prava ne določajo, pomeni dovolj resen poseg v pravni položaj, ki ga potrošniku kot pogodbeni stranki zagotavljajo veljavni nacionalni predpisi. Če je potrebno, je nazadnje pristojno, da preveri, ali informacije, ki jih je potrošnik dobil pred sklenitvijo pogodbe, izpolnjujejo zahteve iz člena 5 Direktive.
- 28 Glede druge obveznosti, ki jo potrošniku nalaga člen 13 pogodbe, in sicer plačila zneskov, ki ustrezajo stroškom naročin na različna omrežja, kot so vodovodno, plinsko, elektroenergetsko in kanalizacijsko omrežje, je predložitveno sodišče pristojno, da ugotovi, ali ti vključujejo stroške povezave z osnovno infrastrukturo, ki je nujna za zagotovitev bivalnega stanja stanovanja; to so stroški, ki v skladu z veljavnimi nacionalnimi pravili bremenijo prodajalca na podlagi njegove pogodbene obveznosti, da preda stanovanje, primerno njegovi namembnosti, to je v bivalnem stanju. Če je tako, je predložitveno sodišče pristojno za ugotavljanje, ali naveden pogodbeni pogoj v tem, da omejuje pravice, ki jih ima

potrošnik v skladu s pravili nacionalnega prava na podlagi pogodbe, in mu nalaga dodatne obveznosti, ki v teh pravilih niso določene, pomeni dovolj resno kršitev pravnega položaja, ki je potrošniku kot pogodbeni stranki podeljen z nacionalnim pravom.

- 29 Treba je dodati, da omemba v členu 13 pogodbe, v skladu s katero je bilo to, da je potrošnik zavezan plačati davek na dobiček, upoštevano pri določanju prodajne cene, ni dokaz o protivrednosti, ki naj bi jo prejel potrošnik. Da bi se zagotovila učinkovitost nadzora nedovoljenih pogojev, namreč dokaz o znižanju cene v protivrednost za potrošnikovo sprejetje dodatnih obveznosti ne more pomeniti tega, da je prodajalec v pogodbeni pogoj, ki ni bil dogovorjen posamično, vključil zgolj določbo o tem.
- 30 Glede na zgornje navedbe je treba na zastavljeno vprašanje odgovoriti, da je treba člen 3(1) Uredbe razlagati tako:
- za obstoj „znatnega neravnotežja“ ni nujno, da imajo stroški, ki bremenijo potrošnika na podlagi pogodbenega pogoja, zanj znaten ekonomski učinek glede na znesek zadevne transakcije, ampak lahko ta izhaja iz dejstva dovolj resnega posega v pravni položaj, ki ga potrošniku kot pogodbeni stranki zagotavljajo veljavni nacionalni predpisi, bodisi v obliki omejitve vsebine pravic, ki jih v skladu s temi predpisi črpa iz te pogodbe, bodisi v obliki oviranja izvrševanja teh pravic ali celo v obliki naložitve dodatnih obveznosti, ki jih nacionalna pravila ne določajo;
  - predložitveno sodišče je pristojno, da presoja obstoj morebitnega znatnega neravnotežja ob upoštevanju narave blaga ali storitve, za katere je bila sklenjena zadevna pogodba, in vseh okoliščin, ki so obstajale v času sklepanja pogodbe, ter vseh drugih pogojev te pogodbe.

### **Stroški**

- 31 Ker je ta postopek za stranke v postopkih v glavni stvari ena od stopenj v postopkih 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 (prvi senat) razsodilo:

**Člen 3(1) Direktive Sveta št. 93/13/EGS z dne 5. aprila 1993 o nedovoljenih pogojih v potrošniških pogodbah je treba razlagati tako:**

- za obstoj „znatnega neravnotežja“ ni nujno, da imajo stroški, ki bremenijo potrošnika na podlagi pogodbenega pogoja, zanj znaten ekonomski učinek glede na znesek zadevne transakcije, ampak lahko ta izhaja iz dejstva dovolj resnega posega v pravni položaj, ki ga potrošniku kot pogodbeni stranki zagotavljajo veljavni nacionalni predpisi, bodisi v obliki omejitve vsebine pravic, ki jih v skladu s temi predpisi črpa iz te pogodbe, bodisi v obliki oviranja izvrševanja teh pravic ali celo v obliki naložitve dodatnih obveznosti, ki jih nacionalna pravila ne določajo;
- predložitveno sodišče je pristojno, da presoja obstoj morebitnega znatnega neravnotežja ob upoštevanju narave blaga ali storitve, za katere je bila sklenjena zadevna pogodba, in vseh okoliščin, ki so obstajale v času sklepanja pogodbe, ter vseh drugih pogojev te pogodbe.

Podpisi