



Repertoriul jurisprudenței

HOTĂRÂREA CURȚII (Camera întâi)

16 ianuarie 2014*

„Directiva 93/13/CEE — Contracte încheiate cu consumatorii — Contract de vânzare-cumpărare imobiliară — Clauze abuzive — Criterii de apreciere”

În cauza C-226/12,

având ca obiect o cerere de decizie preliminară formulată în temeiul articolului 267 TFUE de Audiencia Provincial de Oviedo (Spania), prin decizia din 7 mai 2012, primită de Curte la 14 mai 2012, în procedura

Constructora Principado SA

împotriva

José Ignacio Menéndez Álvarez,

CURTEA (Camera întâi),

compusă din domnul A. Tizzano, președinte de cameră, domnul A. Borg Barthet și doamna M. Berger (raportor), judecători,

avocat general: domnul N. Wahl,

grefier: domnul A. Calot Escobar,

având în vedere procedura scrisă,

luând în considerare observațiile prezentate:

- pentru domnul Menéndez Álvarez, de el însuși;
- pentru guvernul spaniol, de S. Centeno Huerta, în calitate de agent;
- pentru guvernul ceh, de M. Smolek și de S. Šindelková, în calitate de agenți;
- pentru Comisia Europeană, de M. van Beek, de J. Baquero Cruz și de M. Owsiany-Hornung, în calitate de agenți,

având în vedere decizia de judecare a cauzei fără concluzii, luată după ascultarea avocatului general,

pronunță prezenta

* Limba de procedură: spaniola.

Hotărâre

- 1 Cererea de decizie preliminară privește interpretarea articolului 3 alineatul (1) din Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii (JO L 95, p. 29, Ediție specială, 15/vol. 2, p. 273, denumită în continuare „directiva”).
- 2 Această cerere a fost formulată în cadrul unui litigiu între Constructora Principado SA (denumită în continuare „Constructora Principado”), pe de o parte, și domnul Menéndez Álvarez, pe de altă parte, cu privire la restituirea anumitor sume achitate de acesta din urmă în executarea unui contract de vânzare-cumpărare imobiliară încheiat cu această societate.

Cadrul juridic

Dreptul Uniunii

- 3 Articolul 3 din directivă prevede:

„(1) O clauză contractuală care nu s-a negociat individual se consideră ca fiind abuzivă în cazul în care, în contradicție cu cerința de bună-credință, provoacă un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract, în detrimentul consumatorului.

(2) Se consideră întotdeauna că o clauză nu s-a negociat individual atunci când a fost redactată în prealabil, iar, din acest motiv, consumatorul nu a avut posibilitatea de a influența conținutul clauzei, în special în cazul unui contract de adeziune.

[...]

În cazul în care orice vânzător sau furnizor pretinde că s-a negociat individual o clauză standard, acestuia îi revine sarcina probei.

(3) Anexa conține o listă orientativă și neexhaustivă a clauzelor care pot fi considerate abuzive.”

- 4 Potrivit articolului 4 alineatul (1) din directivă:

„Fără să aducă atingere articolului 7, caracterul abuziv al unei clauze contractuale se apreciază luând în considerare natura bunurilor sau a serviciilor pentru care s-a încheiat contractul și raportându-se, în momentul încheierii contractului, la toate circumstanțele care însoțesc încheierea contractului și la toate clauzele contractului sau ale unui alt contract de care acesta depinde.”

- 5 Articolul 5 din directivă prevede:

„În cazul contractelor în care toate clauzele sau o parte a acestora sunt prezentate consumatorului în scris, acestea trebuie întotdeauna redactate într-un limbaj clar și inteligibil. În cazul în care există îndoieli cu privire la sensul unei clauze, prevalează interpretarea cea mai favorabilă pentru consumator. [...]”

Dreptul spaniol

- 6 În Spania, protecția consumatorilor împotriva clauzelor abuzive a fost asigurată inițial prin Legea generală 26/1984 privind protecția consumatorilor și a utilizatorilor (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios) din 19 iulie 1984 (BOE nr. 176 din 24 iulie 1984, p. 21686).

- 7 Legea generală 26/1984 a fost ulterior modificată prin Legea 7/1998 privind condițiile generale ale contractelor (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación) din 13 aprilie 1998 (BOE nr. 89 din 14 aprilie 1998, p. 12304), care a transpus directiva în dreptul intern spaniol.
- 8 La data încheierii contractului care face obiectul litigiului principal, Legea generală 26/1984, astfel cum a fost modificată prin Legea 7/1998, prevedea la articolul 10 bis alineatul 1:

„Sunt considerate clauze abuzive orice dispoziții care nu au făcut obiectul unei negocieri individuale și orice practici care nu au fost consimțite în mod expres, care, în pofida cerinței bunei-credințe, creează în detrimentul consumatorului un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților care decurg din contract. În orice caz, sunt considerate clauze abuzive dispozițiile enunțate în prima dispoziție adițională la prezenta lege.

Faptul că anumite aspecte ale unei clauze sau o anumită clauză au fost negociate individual nu exclude aplicarea prezentului articol pentru restul contractului.

În cazul în care vânzătorul sau furnizorul pretinde că o anumită clauză a fost negociată individual, acestuia îi revine sarcina probei.

Caracterul abuziv al unei clauze se apreciază luând în considerare natura bunurilor sau a serviciilor care fac obiectul contractului și ținând seama de toate circumstanțele care însoțesc încheierea contractului, precum și de toate celelalte clauze ale acestui contract sau ale unui alt contract de care ar depinde acesta din urmă.”

Litigiul principal și întrebarea preliminară

- 9 La 26 iunie 2005, domnul Menéndez Álvarez a încheiat cu Constructora Principado un contract având ca obiect vânzarea unei locuințe (denumit în continuare „contractul”). Clauza 13 din acest contract avea următorul cuprins:

„Cumpărătorul este obligat la plata impozitului local aferent creșterii valorii bunurilor urbane, acest aspect fiind luat în considerare la stabilirea prețului imobilelor care fac obiectul contractului.

Cumpărătorul este obligat, de asemenea, la plata taxelor de racordare individuală pentru diferitele utilități precum apa, gazul, energia electrică, canalizarea etc., chiar dacă au fost plătite în avans de vânzător.”

- 10 Într-o primă etapă, domnul Menéndez Álvarez a achitat o sumă totală de 1 223,87 euro, din care 1 000 de euro pentru impozitul local aferent creșterii valorii bunurilor urbane (denumit în continuare „impozitul pe câștigul din proprietăți imobiliare”) și 223,87 euro pentru racordarea locuinței la rețeaua de apă și canalizare.
- 11 Într-o a doua etapă, domnul Menéndez Álvarez a introdus la Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo o acțiune împotriva Constructora Principado pentru obținerea restituirii sumelor respective. Această cerere era întemeiată pe faptul că clauza 13 din contract, în executarea căreia dobânditorul fusese obligat să le plătească, trebuia considerată abuzivă în temeiul articolului 10 bis din Legea generală 26/1984, astfel cum a fost modificată prin Legea 7/1998, întrucât nu făcuse obiectul unei negocieri și crea un dezechilibru semnificativ între drepturile și obligațiile părților la contract.
- 12 În apărare, Constructora Principado a arătat că respectiva clauză fusese negociată cu cumpărătorul și că nu exista un dezechilibru semnificativ dacă valoarea sumelor reclamate era raportată la prețul total plătit de acesta din urmă pentru achiziționarea locuinței sale.

- 13 Prin hotărârea din 28 septembrie 2011, Juzgado de Primera Instancia n° 2 de Oviedo a admis acțiunea, apreciind că clauza în discuție este abuzivă, întrucât aduce atingere intereselor consumatorului impunându-i sarcini care nu îi reveneau, și că, pe de altă parte, nu este dovedit că a făcut obiectul unei negocieri specifice cu acesta din urmă.
- 14 Constructora Principado a formulat apel împotriva hotărârii menționate susținând că clauza litigioasă făcuse obiectul unei negocieri individuale, în condițiile în care chiar în cadrul acestei clauze se precizează că asumarea plății impozitului pe câștigul din proprietăți imobiliare de către consumator fusese luată în considerare pentru stabilirea prețului imobilului vândut. Această societate a reafirmat, de asemenea, că nu exista un dezechilibru semnificativ între părți, întrucât aprecierea unui astfel de dezechilibru nu ar putea să se limiteze la luarea în considerare a unei clauze determinate, ci ar trebui să implice luarea în considerare a contractului în totalitatea sa și o examinare comparativă a tuturor clauzelor.
- 15 Domnul Menéndez Álvarez a solicitat menținerea hotărârii pronunțate în primă instanță. Potrivit acestuia, cuantumul impozitului pe câștigul din proprietăți imobiliare pe care l-a achitat și proporția reprezentată de acest cuantum în raport cu prețul locuinței sunt lipsite de relevanță. Dezechilibrul specific caracterului abuziv al clauzei 13 din contract ar fi constituit de simplul fapt că această clauză pune în sarcina consumatorului plata unui impozit pe care el nu îl datorează potrivit legii.
- 16 În aceste condiții, Audiencia Provincial de Oviedo a hotărât să suspende judecarea cauzei și să adreseze Curții următoarea întrebare preliminară:

„În cazul unei clauze contractuale prin care este repercutată asupra consumatorului o obligație de plată care revine prin lege vânzătorului sau furnizorului, dezechilibrul la care se referă articolul 3 alineatul (1) din directivă [...] trebuie interpretat în sensul că se produce prin simplul fapt de a repercuta asupra consumatorului o obligație de plată care revine prin lege vânzătorului sau furnizorului ori faptul că directiva impune ca dezechilibrul să fie semnificativ presupune că este necesar, în plus, un impact economic semnificativ asupra consumatorului în raport cu valoarea totală a operațiunii?”

Cu privire la întrebarea preliminară

- 17 Prin intermediul întrebării formulate, instanța de trimitere solicită, în esență, să se stabilească dacă noțiunea „dezechilibru semnificativ”, care figurează printre criteriile generale menționate la articolul 3 alineatul (1) din directivă pentru a defini o clauză abuzivă, trebuie interpretată în sensul că implică faptul că costurile puse în sarcina consumatorului printr-o astfel de clauză trebuie să aibă, în privința acestuia, o incidență economică semnificativă în raport cu valoarea operațiunii în cauză sau că trebuie luate în considerare doar efectele unei astfel de clauze asupra drepturilor și obligațiilor consumatorului.
- 18 Cu titlu introductiv, trebuie arătat că, astfel cum reiese din articolul 3 alineatul (1) din directivă, intră în domeniul de aplicare al acesteia doar clauzele care figurează într-un contract încheiat între un vânzător sau un furnizor și un consumator care nu au făcut obiectul unei negocieri individuale.
- 19 Or, din decizia de trimitere reiese că, în litigiul principal, părțile se contrazic cu privire la aspectul dacă clauza 13 din contract a făcut sau nu a făcut obiectul unei negocieri individuale. Este, așadar, de competența instanței de trimitere să se pronunțe cu privire la această chestiune, luând în considerare normele privind repartizarea sarcinii probei prevăzute în această privință la articolul 3 alineatul (2) primul și al treilea paragraf din directivă, care prevăd, printre altele, că, în cazul în care vânzătorul sau furnizorul pretinde că o clauză standard a făcut obiectul unei negocieri individuale, acestuia îi revine sarcina probei.

- 20 Pe lângă această observație introductivă, mai trebuie precizat că, potrivit unei jurisprudențe constante a Curții, competența acesteia din urmă în materie privește interpretarea noțiunii „clauză abuzivă”, menționată la articolul 3 alineatul (1) din directivă și în anexa la aceasta, precum și criteriile pe care instanța națională poate sau trebuie să le aplice la examinarea unei clauze contractuale în raport cu dispozițiile directivei, avându-se în vedere că este de competența instanței menționate să se pronunțe, ținând cont de aceste criterii, asupra calificării concrete a unei clauze contractuale specifice în funcție de împrejurările proprii fiecărei spețe. Rezultă că Curtea trebuie să se limiteze să ofere instanței de trimitere indicații de care aceasta din urmă trebuie să țină seama pentru a aprecia caracterul abuziv al clauzei în discuție (a se vedea Hotărârea din 14 martie 2013, Aziz, C-415/11, punctul 66 și jurisprudența citată).
- 21 În această privință, Curtea a decis că, pentru a ști dacă o clauză creează, în detrimentul consumatorului, un „dezechilibru semnificativ” între drepturile și obligațiile părților care decurg dintr-un contract, trebuie să se țină seama în special de normele aplicabile în dreptul național în lipsa unui acord între părți în acest sens. Instanța națională va putea evalua, prin intermediul unei asemenea analize comparative, dacă și, eventual, în ce măsură contractul îl plasează pe consumator într-o situație juridică mai puțin favorabilă în raport cu cea prevăzută de dreptul național în vigoare (a se vedea Hotărârea Aziz, citată anterior, punctul 68).
- 22 Rezultă astfel că chestiunea dacă un astfel de dezechilibru semnificativ există nu se poate limita la o apreciere economică de natură cantitativă, întemeiată pe o comparație între valoarea totală a operațiunii care a făcut obiectul contractului, pe de o parte, și costurile puse în sarcina consumatorului prin această clauză, pe de altă parte.
- 23 Dimpotrivă, un dezechilibru semnificativ poate să rezulte din simplul fapt al unei atingeri suficient de grave aduse situației juridice în care este plasat consumatorul, în calitate de parte la contractul în cauză, în temeiul dispozițiilor naționale aplicabile, fie sub forma unei restrângerii a conținutului drepturilor de care, potrivit acestor dispoziții, consumatorul beneficiază în temeiul acestui contract, fie sub forma unei piedici în exercitarea acestora sau a punerii în sarcina sa a unei obligații suplimentare, neprevăzută de normele naționale.
- 24 În această privință, Curtea a amintit că, potrivit articolului 4 alineatul (1) din directivă, caracterul abuziv al unei clauze contractuale trebuie apreciat luându-se în considerare natura bunurilor sau a serviciilor care fac obiectul contractului în cauză și raportându-se la toate circumstanțele care însoțesc încheierea sa și la toate celelalte clauze ale contractului (a se vedea Hotărârea din 21 februarie 2013, Banif Plus Bank, C-472/11, punctul 40). Din această perspectivă, rezultă că trebuie apreciate și consecințele pe care clauza menționată le poate avea în cadrul dreptului aplicabil unui astfel de contract, ceea ce implică o examinare a sistemului juridic național (a se vedea Hotărârea Aziz, citată anterior, punctul 71).
- 25 Curtea a mai subliniat, în contextul articolului 5 din directivă, că informarea, înaintea încheierii unui contract, privind condițiile contractuale și consecințele acestei încheieri este de o importanță fundamentală pentru consumator. Acesta din urmă decide, în special pe baza respectivei informări, dacă dorește să se oblige potrivit condițiilor redactate în prealabil de vânzător sau de furnizor (Hotărârea din 21 martie 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, punctul 44).
- 26 În ceea ce privește, în special, prima obligație pusă în sarcina consumatorului prin clauza 13 din contract, și anume plata impozitului pe câștigul din proprietăți imobiliare, reiese din dosarul prezentat Curții că aceasta are ca efect transferul asupra consumatorului, în calitate sa de dobânditor, a unei sarcini fiscale care, potrivit legislației naționale aplicabile, îi incumbă vânzătorului sau furnizorului în calitate sa de vânzător și de beneficiar al avantajului economic supus impozitării, și anume câștigul realizat prin creșterea valorii imobilului vândut. Astfel, se pare că, în timp ce vânzătorul sau furnizorul obține un profit de pe urma unei astfel de creșteri a valorii bunului pe care îl vinde, consumatorul trebuie să plătească nu doar un preț de vânzare care include creșterea valorii acestui bun, ci și un

impozit aplicat asupra respectivului câștig. În plus, potrivit observațiilor scrise prezentate Curții de domnul Menéndez Álvarez, quantumul acestui impozit nu este cunoscut la data încheierii contractului, ci este stabilit doar *a posteriori* de autoritatea competentă, ceea ce, într-un astfel de caz, ar implica o incertitudine a consumatorului cu privire la întinderea angajamentului contractat.

- 27 Revine instanței de trimitere, mai întâi, sarcina de a verifica dacă, în lumina dreptului intern spaniol, situația de fapt din litigiul principal corespunde situației descrise la punctul anterior. În continuare, îi revine sarcina de a aprecia dacă clauza 13 din contract, prin faptul că pune în sarcina consumatorului o obligație suplimentară neprevăzută de normele dreptului național, constituie o atingere suficient de gravă adusă situației juridice în care este plasat acesta în calitate de parte la contractul în cauză, în temeiul dispozițiilor naționale aplicabile. Dacă este cazul, îi revine, în sfârșit, sarcina de a verifica dacă informațiile primite de consumator înaintea încheierii contractului îndeplinesc cerințele care decurg din articolul 5 din directivă.
- 28 În ceea ce privește a doua obligație pusă în sarcina consumatorului prin clauza 13 din contract, și anume plata sumelor aferente cheltuielilor de racordare individuală pentru diferitele utilități precum apa, gazul, energia electrică și canalizarea, revine instanței de trimitere sarcina de a verifica dacă acestea includ cheltuielile de racordare la instalațiile generale indispensabile pentru a asigura caracterul locuibil al unei locuințe, cheltuieli care, potrivit normelor naționale aplicabile, ar cădea în sarcina vânzătorului în temeiul obligației sale contractuale de a livra o locuință conformă cu destinația sa, și anume în stare locuibilă. Dacă aceasta este situația, îi revine sarcina de a aprecia dacă clauza contractuală menționată, prin faptul că restrânge drepturile de care beneficiază consumatorul în temeiul contractului potrivit normelor dreptului național și prin faptul că pune în sarcina sa o obligație suplimentară neprevăzută de aceste norme, constituie o atingere suficient de gravă adusă situației juridice pe care dreptul național o conferă respectivului consumator în calitate de parte la contract.
- 29 Trebuie adăugat că mențiunea, din clauza 13 din contract, potrivit căreia asumarea de către consumator a plății impozitului pe câștigul din proprietăți imobiliare a fost luată în considerare la stabilirea prețului vânzării nu poate, singură, să constituie dovada unei contraprestații de care ar fi beneficiat consumatorul. Astfel, în scopul de a garanta efectivitatea controlului clauzelor abuzive, dovada unei scăderi a prețului în schimbul acceptării de către consumator a unor obligații suplimentare nu poate fi făcută prin includerea, de către vânzător sau furnizor, a unei simple afirmații în acest sens într-o clauză contractuală care nu a făcut obiectul unei negocieri individuale.
- 30 Având în vedere considerațiile care precedă, este necesar să se răspundă la întrebarea adresată că articolul 3 alineatul (1) din directivă trebuie interpretat în sensul că:
- existența unui „dezechilibru semnificativ” nu necesită în mod necesar ca costurile puse în sarcina consumatorului printr-o clauză contractuală să aibă în privința acestuia o incidență economică semnificativă în raport cu valoarea operațiunii în cauză, ci poate să rezulte din simplul fapt al unei atingeri suficient de grave aduse situației juridice în care este plasat acest consumator, în calitate de parte la contract, în temeiul dispozițiilor naționale aplicabile, fie sub forma unei restrângeri a conținutului drepturilor de care, potrivit acestor dispoziții, consumatorul beneficiază în temeiul contractului, fie sub forma unei piedici în exercitarea acestora sau a punerii în sarcina sa a unei obligații suplimentare, neprevăzută de normele naționale;
 - instanța de trimitere trebuie, în scopul aprecierii existenței eventuale a unui dezechilibru semnificativ, să țină seama de natura bunului sau a serviciului care face obiectul contractului, raportându-se la toate circumstanțele care au însoțit încheierea acestui contract, precum și la toate celelalte clauze ale acestuia.

Cu privire la cheltuielile de judecată

- 31 Întrucât, în privința părților din litigiul principal, procedura are caracterul unui incident survenit la instanța de trimitere, este de competența acesteia să se pronunțe cu privire la cheltuielile de judecată. Cheltuielile efectuate pentru a prezenta observații Curții, altele decât cele ale părților menționate, nu pot face obiectul unei rambursări.

Pentru aceste motive, Curtea (Camera întâi) declară:

Articolul 3 alineatul (1) din Directiva 93/13/CEE a Consiliului din 5 aprilie 1993 privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii trebuie interpretat în sensul că:

- **existența unui „dezechilibru semnificativ” nu necesită în mod necesar ca costurile puse în sarcina consumatorului printr-o clauză contractuală să aibă în privința acestuia o incidență economică semnificativă în raport cu valoarea operațiunii în cauză, ci poate să rezulte din simplul fapt al unei atingeri suficient de grave aduse situației juridice în care este plasat acest consumator, în calitate de parte la contract, în temeiul dispozițiilor naționale aplicabile, fie sub forma unei restrângeri a conținutului drepturilor de care, potrivit acestor dispoziții, consumatorul beneficiază în temeiul contractului, fie sub forma unei piedici în exercitarea acestora sau a punerii în sarcina sa a unei obligații suplimentare, neprevăzută de normele naționale;**
- **instanța de trimitere trebuie, în scopul aprecierii existenței eventuale a unui dezechilibru semnificativ, să țină seama de natura bunului sau a serviciului care face obiectul contractului, raportându-se la toate circumstanțele care au însoțit încheierea acestui contract, precum și la toate celelalte clauze ale acestuia.**

Semnături