Zbiór Orzeczeń

WYROK TRYBUNAŁU (ósma izba)

z dnia 27 października 2022 r.*

Odesłanie prejudycjalne – Ochrona konsumentów – Dyrektywa 93/13/EWG – Nieuczciwe warunki w umowach konsumenckich – Artykuł 2 lit. b) – Pojęcie „konsumenta” – Artykuł 2 lit. c) – Pojęcie „przedsiębiorcy” – Osoba fizyczna będąca właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej – Różne rodzaje stosunków prawnych dotyczących zarządu i utrzymania tej nieruchomości – Przewidziane ustawą państwa członkowskiego odmienne traktowanie ze względu na status konsumenta, różniący współwłaścicieli, którzy zawarli indywidualne umowy o zarząd i utrzymanie części wspólnej takiej nieruchomości, i współwłaścicieli, którzy nie zawarli takich umów

W sprawie C-485/21

mającej za przedmiot wniosek o wydanie, na podstawie art. 267 TFUE, orzeczenia w trybie prejudycjalnym, złożony przez Rayonen sad Nesebar (sąd rejonowy w Nesebyrze, Bułgaria) postanowieniem z dnia 23 lipca 2021 r., które wpłynęło do Trybunału w dniu 5 sierpnia 2021 r., w postępowaniu:

„S.V.” OOD

przeciwko

E. Ts. D.,

TRYBUNAŁ (ósma izba),

w składzie: N. Piçarra, pełniący obowiązki prezesa izby N. Jääskinen i M. Gavalec (sprawozdawca), sędziowie,

rzecznik generalny: N. Emiliou,

sekretarz: A. Calot Escobar,

uwzględniając pisemny etap postępowania,

rozważywszy uwagi, które przedstawili:

– w imieniu rządu austriackiego – A. Posch, J. Schmoll i M. Winkler-Unger, w charakterze pełnomocników,

* Język postępowania: bułgarski.

– w imieniu Komisji Europejskiej – N. Nikolova, I. Rubene i N. Ruiz García, w charakterze pełnomocników,

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

wydaje następujący

Wyrok

1 Wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym dotyczy wykładni art. 2 lit. b) dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz.U. 1993, L 95, s. 29) i art. 2 pkt 1 dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/83/UE z dnia 25 października 2011 r. w sprawie praw konsumentów, zmieniającej dyrektywę Rady 93/13/EWG i dyrektywę 1999/44/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylającej dyrektywę Rady 85/577/EWG i dyrektywę 97/7/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz.U. 2011, L 304, s. 64).

2 Wniosek ten został złożony w ramach sporu pomiędzy „S.V.” OOD – spółką handlową prawa bułgarskiego, będącą zarządcą budynku mieszkalnego należącego do wspólnoty mieszkaniowej a E. Ts. D., osobą fizyczną będącą właścicielem lokalu mieszkalnego w tym budynku w przedmiocie zapłaty kwot należnych z tytułu umowy o zarząd i utrzymanie części wspólnych tej nieruchomości.

Ramy prawne

Prawo Unii

3 Zgodnie z motywem dziesiątym dyrektywy 93/13:

„[…] bardziej skuteczną ochronę konsumenta można osiągnąć poprzez przyjęcie jednolitych norm prawnych dotyczących nieuczciwych warunków;[…] powyższe normy powinny odnosić się do wszelkich umów zawieranych pomiędzy sprzedawcami lub dostawcami [przedsiębiorcami] a konsumentami; […]”.

4 Artykuł 1 tej dyrektywy stanowi:

„1. Celem niniejszej dyrektywy jest zbliżenie przepisów ustawowych, wykonawczych i administracyjnych państw członkowskich odnoszących się do nieuczciwych warunków umownych w umowach zawieranych pomiędzy sprzedawcą lub dostawcą [przedsiębiorcą] a konsumentem.

2. Warunki umowy odzwierciedlające obowiązujące przepisy ustawowe lub wykonawcze oraz postanowienia lub zasady konwencji międzynarodowych, których stroną są państwa członkowskie lub Wspólnota, zwłaszcza w dziedzinie transportu, nie będą podlegały przepisom niniejszej dyrektywy”.

5 Artykuł 2 lit. b) i c) tej dyrektywy ma następujące brzmienie:

„Do celów niniejszej dyrektywy:

[…]

b) »konsument« oznacza każdą osobę fizyczną, która w umowach objętych niniejszą dyrektywą działa w celach niezwiązanych z handlem, przedsiębiorstwem lub zawodem [z własną działalnością gospodarczą lub zawodową];

c) »sprzedawca lub dostawca [przedsiębiorca]« oznacza każdą osobę fizyczną lub prawną, która w umowach objętych niniejszą dyrektywą działa w celach dotyczących handlu, przedsiębiorstwa lub zawodu [w ramach własnej działalności gospodarczej lub zawodowej], bez względu na to, czy należy do sektora publicznego czy prywatnego”.

6 Zgodnie z art. 3 ust. 1 dyrektywy 93/13 „[w]arunki umowy, które nie były indywidualnie negocjowane, uznaje się za nieuczciwe, jeśli stojąc w sprzeczności z wymogami dobrej wiary, powodują znaczącą nierównowagę wynikających z umowy praw i obowiązków stron ze szkodą dla konsumenta”.

Prawo bułgarskie

7 Artykuł 2 ust. 1 Zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (ustawy w sprawie zarządu częścią wspólną budynków mieszkalnych należących do wspólnoty mieszkaniowej) (DV nr 6 z dnia 23 stycznia 2009 r.), w brzmieniu mającym zastosowanie do okoliczności faktycznych leżących u podstawy sporu w postępowaniu głównym (zwanej dalej „ZUES”), stanowi:

„Zarząd części wspólnych budynków mieszkalnych należących do wspólnoty mieszkaniowej, skonstruowanych w ramach zamkniętego osiedla mieszkalnego, odbywa się na podstawie umowy zawartej na piśmie przed notariuszem przez dewelopera i właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych”.

8 Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 10 tej ustawy właściciele są zobowiązani do uiszczania opłat za zarząd i utrzymanie części wspólnych.

9 Artykuł 9 wspomnianej ustawy przewiduje:

„Sposobem sprawowania zarządu współwłasnością lokali mieszkalnych jest walne zgromadzenie lub stowarzyszenie właścicieli”.

10 Artykuł 195 ust. 1 i 5 Zakon za ustroystvo na teritoriata (ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) (DV nr 1 z dnia 2 stycznia 2001 r.), w brzmieniu mającym zastosowanie do okoliczności faktycznych leżących u podstaw sporu w postępowaniu głównym, stanowi:

„1. Właściciele budynków mają obowiązek utrzymywania ich w stanie technicznym spełniającym zasadnicze wymagania art. 169 ust. 1 i 3 […].

[…]

5. Zarząd gminy może w drodze zarządzenia nakazać właścicielom budynków […] wykonywanie niezbędnych prac w interesie bezpieczeństwa, bezpieczeństwa drogowego, zdrowia, higieny, estetyki, czystości i spokoju obywateli".

Postępowanie główne i pytania prejudycjalne

11 E. Ts. D. jest właścicielką lokalu mieszkalnego stanowiącego część budynku należącego do wspólnoty mieszkaniowej, położonego w Nesebyrze (Bułgaria).

12 Na podstawie umowy dotyczącej utrzymania części wspólnych tego budynku mieszkalnego, zawartej w dniu 9 stycznia 2012 r. na czas nieokreślony i wyznaczającej S.V. jako „zarządcę nieruchomości" i podpisanej przez E. Ts. D., została ona zobowiązana jako współwłaścicielka, do zapłaty na rzecz wymienionej wyżej spółki rocznych opłat w wysokości 6 EUR za metr kwadratowy, bez podatku VAT, za zarząd i utrzymanie części wspólnych tego budynku mieszkalnego. Zgodnie z tą umową w przypadku zwłoki w zapłacie spółka ta miała prawo zastosować do należnej kwoty odsetki w wysokości 0,1% za każdy dzień zwłoki.

13 W dniu 26 sierpnia 2020 r. spółka S.V. doręczyła E. Ts. D. notarialne wezwanie do zapłaty do dnia 31 sierpnia 2020 r. zaległych opłat rocznych należnych od 2012 r. Następnie wniosła ona do sądu odsyłającego, Rayonen sad Nesebar (sądu rejonowego w Nesebyrze, Bułgaria) powództwo o zasądzenie od E. Ts. D. zapłaty na jej rzecz kwoty 1112,40 EUR, odpowiadającej wysokości rocznych opłat za lata 2017–2019 oraz kwoty 717,87 EUR tytułem odsetek za zwłokę.

14 Przed tym sądem E.Ts. D. podniosła w szczególności, że umowa, o której mowa w pkt 12 niniejszego wyroku, zawiera nieuczciwe warunki, które zobowiązują konsumenta do zapłaty nadmiernie wysokich odsetek za zwłokę i które nie zostały wyrażone prostym i zrozumianym językiem. E. Ts. D. uważa, że posiada status „konsumenta" i podkreśla, że przy zawieraniu tej umowy nie doszło do indywidualnych negocjacji między stronami.

15 Wspomniany wyżej sąd rozważa, po pierwsze, czy właściciel lokalu mieszkalnego w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej posiada status „konsumenta" w rozumieniu dyrektyw 93/13 i 2011/83, zważywszy, że niektóre elementy stosunków umownych dotyczących zarządu części wspólnych takiej nieruchomości są bezpośrednio regulowane na mocy ustawy bułgarskiej. Po drugie, sąd ten zapytuje, czy status „konsumenta" zależy od różnych systemów zarządu, jakie przewiduje ta ustawa. Ponadto sąd ten wyraża wątpliwości co do przewidzianego tą ustawą odmiennego traktowania współwłaścicieli, którzy zawarli umowę o zarząd i utrzymane części wspólnych budynku należącego do wspólnoty oraz tych, którzy nie zawarli takiej umowy. W tym ostatnim przypadku organem odpowiedzialnym za zarząd częściami wspólnymi nieruchomości jest walne zgromadzenie wspólnoty mieszkaniowej.

16 Uznawszy, że rozstrzygnięcie zawisłego przed nim sporu zależy od wykładni przepisów dyrektyw 93/13 i 2011/83, Rayonen sad Nesebar (sąd rejonowy w Nesebyrze) postanowił zawiesić postępowanie i zwrócić się do Trybunału z następującymi pytaniami prejudycjalnymi:

„1) Czy osoby fizyczne będące właścicielami lokali mieszkalnych w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej posiadają status »konsumentów« [w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy [93/13] oraz art. 2 pkt 1 dyrektywy [2011/83] w odniesieniu do stosunków prawnych, które nawiązują w zakresie zarządu i utrzymania części wspólnych tego budynku?

2) Czy nabycie przez osoby fizyczne będące właścicielami lokali w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej statusu »konsumenta« zależy od rodzaju nawiązanego przez nie stosunku prawnego (indywidualna umowa o zarząd i utrzymanie części wspólnych, umowa na podstawie art. 2 [ZUES], zarząd sprawowany przez zgromadzenie ogólne wspólnoty mieszkaniowej)?

3) Czy ustawa, która pozwala na odmienne traktowanie (w zakresie statusu »konsumenta«) właścicieli identycznych lokali mieszkalnych w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej, w zależności od tego, czy zawarli oni indywidualną umowę o zarząd i utrzymanie części wspólnych tej nieruchomości czy też nie (w tym ostatnim przypadku ich organem zarządzającym jest zgromadzenie ogólne wspólnoty mieszkaniowej) jest zgodna z dyrektywą [2011/83]?".

W przedmiocie pytań prejudycjalnych

17 Na wstępie należy przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem w ramach ustanowionej w art. 267 TFUE procedury współpracy między sądami krajowymi a Trybunałem do tego ostatniego należy udzielenie sądowi krajowemu użytecznej odpowiedzi, która umożliwi mu rozstrzygnięcie zawisłego przed nim sporu. Mając to na uwadze, Trybunał musi w razie potrzeby przeformułować przedłożone mu pytania (wyroki: z dnia 17 lipca 1997 r., Krüger C-334/95, EU:C:1997:378, pkt 22, 23; a także z dnia 18 listopada 2021 r., A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, pkt 36 i przytoczone tam orzecznictwo).

18 W niniejszej sprawie należy zauważyć, po pierwsze, że wniosek o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym nie zawiera żadnego elementu, który wskazywałby, że okoliczności sprawy w postępowaniu głównym są objęte przedmiotowym zakresem stosowania dyrektywy 2011/83 ani że przepis bułgarskiej ustawy dokonującej transpozycji tej dyrektywy ma zastosowanie do umowy, o której mowa w pkt 12 niniejszego wyroku.

19 Po drugie, we wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym sąd odsyłający nie wyjaśnia, jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu w postępowaniu głównym mają pytania dotyczące hipotetycznego przypadku, w którym walne zgromadzenie wspólnoty mieszkaniowej samo zobowiązało się do zarządu częściami wspólnymi budynku należącego do wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ z wniosku tego wynika, że zarząd ten został powierzony zarządcy nieruchomości na podstawie zawartej z nim umowy. Sąd ten nie wyjaśnia również znaczenia, jakie dla rozstrzygnięcia tego sporu ma okoliczność, że zgodnie z art. 2 ust. 1 ZUES zarząd części wspólnych budynków należących do wspólnoty, skonstruowanych w ramach zamkniętego osiedla mieszkalnego, odbywa się na podstawie umowy zawartej na piśmie przed notariuszem przez dewelopera i właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych.

20 W tych okolicznościach, w celu udzielenia sądowi odsyłającemu użytecznej odpowiedzi, należy przeformułować zadane pytania i uznać, że za ich pomocą sąd ten dąży w istocie do ustalenia, czy art. 1 ust. 1 i art. 2 lit. b) i c) dyrektywy 93/13 należy interpretować w ten sposób, że osobę fizyczną będącą właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej, należy uznać za „konsumenta" w rozumieniu tej dyrektywy, jeżeli:

– osoba ta zawiera umowę z zarządcą w celu powierzenia mu zarządu i utrzymania części wspólnych tej nieruchomości, której niektóre postanowienia są uregulowane ustawą krajową;

– zgromadzenie ogólne wspólnoty mieszkaniowej lub stowarzyszenie właścicieli tej nieruchomości zawiera w tym celu umowę z zarządcą nieruchomości.

21 W pierwszej kolejności należy przypomnieć, że dyrektywa 93/13 ma zastosowanie, jak wynika z jej art. 1 ust. 1 i art. 3 ust. 1, do warunków umownych w „umowach zawieranych pomiędzy [przedsiębiorcą] a konsumentem", „które nie były indywidualnie negocjowane" (zob. podobnie postanowienie z dnia 19 listopada 2015 r., Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, pkt 20 i przytoczone tam orzecznictwo).

22 Jak przewiduje motyw dziesiąty tej dyrektywy, jednolite normy prawne dotyczące nieuczciwych warunków umownych powinny, z zastrzeżeniem wyjątków wymienionych w tym motywie, odnosić się do „wszelkich umów" zawieranych pomiędzy przedsiębiorcami a konsumentami, zgodnie z definicjami zawartymi w art. 2 lit. b) i c) tej dyrektywy (zob. podobnie postanowienie z dnia 14 września 2016 r., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, pkt 26 i 27 oraz przytoczone tam orzecznictwo).

23 Zgodnie z tym art. 2 lit. b) „konsument" oznacza każdą osobę fizyczną, która w umowach objętych niniejszą dyrektywą działa w celach, jakie nie wchodzą w zakres jej działalności gospodarczej lub zawodowej. Z kolei zgodnie z brzmieniem art. 2 lit. c) „przedsiębiorca" oznacza każdą osobę fizyczną lub prawną, która w tych umowach działa w celach dotyczących własnej działalności gospodarczej lub zawodowej, bez względu na to, czy należy do sektora publicznego czy prywatnego (zob. podobnie wyrok z dnia 21 marca 2019 r., Pouvin i Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, pkt 22).

24 Dyrektywa 93/13 definiuje umowy, do jakich ma zastosowanie poprzez odniesienie do statusu kontrahentów w zależności od tego, czy działają oni w ramach własnej działalności gospodarczej lub zawodowej, czy też nie (zob. podobnie wyrok z dnia 21 marca 2019 r., Pouvin i Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, pkt 23 i przytoczone tam orzecznictwo).

25 Co się tyczy pojęcia „konsumenta" w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13, z utrwalonego orzecznictwa Trybunału wynika, że ma ono charakter obiektywny. Pojęcie to należy oceniać w świetle kryterium funkcjonalnego, polegającego na ocenie, czy dany stosunek umowny wpisuje się w ramy działalności niezwiązanej z wykonywaniem zawodu (postanowienie z dnia 14 września 2016 r., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, pkt 32 i przytoczone tam orzecznictwo).

26 Do sądu krajowego rozpoznającego spór dotyczący umowy mogącej wchodzić w zakres stosowania omawianej dyrektywy należy sprawdzenie, z uwzględnieniem wszystkich okoliczności sprawy i dowodów, czy danego kontrahenta można zakwalifikować jako „konsumenta" w rozumieniu tej dyrektywy (postanowienie z dnia 14 września 2016 r., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, pkt 33 i przytoczone tam orzecznictwo).

27 W niniejszej sprawie należy zauważyć, że z wniosku o wydanie orzeczenia w trybie prejudycjalnym wynika, że E. Ts. D. jest osobą fizyczną, a przedmiotem umowy, o której mowa w pkt 12 niniejszego wyroku, jest zarząd i utrzymanie części wspólnych nieruchomości będącej współwłasnością, w której E. Ts. D. jest właścicielką lokalu mieszkalnego. W związku z tym, w sytuacji gdy osoba ta jest stroną tej umowy i o ile nie używa ona tego lokalu mieszkalnego w celach związanych wyłącznie z jej działalnością gospodarczą lub zawodową, należy co do zasady uznać, że wspomniana osoba działa w tej umowie w charakterze „konsumenta" w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13.

28 Co się tyczy pojęcia „przedsiębiorcy” w rozumieniu art. 2 lit. c) tej dyrektywy, jak wynika z orzecznictwa Trybunału, prawodawca Unii zamierzał przyjąć szerokie rozumienie tego pojęcia, w związku z czym każdą osobę fizyczną lub prawną należy uznać za należącą do zakresu tego pojęcia, jeżeli wykonuje ona działalność gospodarczą lub zawodową, w tym zadania o charakterze publicznym i leżące w interesie ogólnym (zob. podobnie wyrok z dnia 17 maja 2018 r., Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, pkt 48–51 i przytoczone tam orzecznictwo).

29 W tym względzie bezsporne jest, że stosunek umowny będący przedmiotem postępowania głównego wpisuje się w ramy czynności, których S.V., jako zarządca nieruchomości podejmuje się w ramach działalności gospodarczej lub zawodowej.

30 W tym kontekście, jak podkreśla Komisja Europejska, ze względu jedynie na to, że część działalności z zakresu zarządu i utrzymania części wspólnych budynku należącego do wspólnoty, której dotyczy sprawa w postępowaniu głównym, oraz opłaty roczne pobierane z tego tytułu przez zarządcę nieruchomości – wynikają z konieczności przestrzegania szczególnych wymogów w zakresie bezpieczeństwa i zagospodarowania przestrzennego przewidzianych w znajdującej zastosowanie ustawie krajowej, nie można wyłączyć tej działalności z zakresu stosowania art. 2 lit. c) dyrektywy 93/13, a w konsekwencji umowy, do której odnosi się pkt 12 niniejszego wyroku, z zakresu stosowania tej dyrektywy.

31 Mimo że zgodnie z art. 1 ust. 2 dyrektywy 93/13 warunki umowne, które odzwierciedlają bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawowe, są wyłączone z zakresu stosowania tej dyrektywy, wyłączenie takie nie oznacza jednak, że sąd krajowy nie może ocenić w świetle tej dyrektywy ważności innych warunków umownych znajdujących się w tej samej umowie i nieodnoszących się do przywołanych przypisów (zob. podobnie wyrok z dnia 21 grudnia 2021 r., Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, pkt 39 i przytoczone tam orzecznictwo).

32 W drugiej kolejności, w przypadku gdy umowa w sprawie zarządu i utrzymania części wspólnych budynku należącego do wspólnoty została zawarta między zarządcą nieruchomości a walnym zgromadzeniem wspólnoty mieszkaniowej lub stowarzyszeniem właścicieli tej nieruchomości, właściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego część tej nieruchomości jest uznawany za „konsumenta” w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13, pod warunkiem że właściciel ten, po pierwsze, może zostać uznany za „stronę” tej umowy, po drugie, jest osobą fizyczną i po trzecie, nie używa tego lokalu mieszkalnego wyłącznie do celów związanych ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową. W tym ostatnim względzie należy uściślić, że z zakresu pojęcia „konsumenta” nie można wykluczyć hipotetycznego przypadku, w którym osoba fizyczna używa lokalu mieszkalnego stanowiącego jej osobiste miejsce zamieszkania również w celach działalności gospodarczej lub zawodowej, takich jak praca świadczona z domu w ramach stosunku pracy lub w ramach wykonywania wolnego zawodu.

33 Natomiast w sytuacji, gdy taki właściciel lokalu mieszkalnego nie może zostać uznany za „stronę” tej umowy, a także w zakresie, w jakim walne zgromadzenie wspólnoty mieszkaniowej lub stowarzyszenie właścicieli nieruchomości nie jest z definicji „osobą fizyczną” w rozumieniu art. 2 lit. b) wspomnianej dyrektywy, a zatem nie może być uznane za „konsumenta” w rozumieniu tego przepisu – umowa taka pozostaje wyłączona z zakresu stosowania dyrektywy 93/13 (zob. podobnie wyrok z dnia 2 kwietnia 2020 r., Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, pkt 29).

34 Niemniej jednak art. 1 ust. 1 i art. 2 lit. b) tej dyrektywy nie stoją na przeszkodzie orzecznictwu krajowemu, które dokonuje wykładni ustawy transponującej tę dyrektywę do prawa krajowego w taki sposób, iż zawarte w niej przepisy o ochronie konsumentów mają zastosowanie również do umowy zawartej przez podmiot prawa, taki jak wspólnota mieszkaniowa pozbawiona [w prawie krajowym] osobowości prawnej odrębnej od osobowości prawnej składającej się na nią osób fizycznych, nawet jeśli taki podmiot prawa nie jest objęty zakresem stosowania tej dyrektywy (zob. podobnie wyrok z dnia 2 kwietnia 2020 r., Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, pkt 18, 38).

35 W świetle powyższych rozważań na przedstawione pytania należy odpowiedzieć, iż art. 1 ust. 1 i art. 2 lit. b) i c) dyrektywy 93/13 należy interpretować w ten sposób, że:

– osobę fizyczną będącą właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej, należy uznać za „konsumenta" w rozumieniu tej dyrektywy, jeżeli zawiera ona umowę z zarządcą nieruchomości w celu powierzenia mu zarządu i utrzymania części wspólnych tego budynku, pod warunkiem że nie używa ona tego lokalu mieszkalnego do celów związanych wyłącznie z własną działalnością gospodarczą lub zawodową. Okoliczność, że część usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości na podstawie tej umowy wynika z konieczności przestrzegania przewidzianych w ustawie krajowej szczególnych wymogów w dziedzinie bezpieczeństwa i zagospodarowania przestrzennego, nie może wyłączyć wspomnianej umowy z zakresu stosowania rzeczonej dyrektywy,

– w przypadku gdy umowa w sprawie zarządu i utrzymania części wspólnych budynku należącego do wspólnoty mieszkaniowej została zawarta między zarządcą nieruchomości a walnym zgromadzeniem wspólnoty mieszkaniowej lub stowarzyszeniem właścicieli tej nieruchomości, będący osobą fizyczną właściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego część tej nieruchomości jest uznawany za „konsumenta" w rozumieniu dyrektywy 93/13, pod warunkiem że osoba ta może zostać uznana za „stronę" tej umowy i że nie używa tego lokalu mieszkalnego wyłącznie do celów związanych ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową.

W przedmiocie kosztów

36 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 (ósma izba) orzeka, co następuje:

Artykuł 1 ust. 1 i art. 2 lit. b) i c) dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich

należy interpretować w ten sposób, że:

– **osobę fizyczną będącą właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku należącym do wspólnoty mieszkaniowej należy uznać za „konsumenta" w rozumieniu tej dyrektywy, jeżeli zawiera ona umowę z zarządcą nieruchomości w celu powierzenia mu zarządu i utrzymania części wspólnych tego budynku, pod warunkiem że nie używa ona tego**

lokalu mieszkalnego do celów związanych wyłącznie z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Okoliczność, że część usług świadczonych przez zarządcę nieruchomości na podstawie tej umowy wynika z konieczności przestrzegania przewidzianych w ustawie krajowej szczególnych wymogów w dziedzinie bezpieczeństwa i zagospodarowania przestrzennego, nie może wyłączyć wspomnianej umowy z zakresu stosowania rzeczonej dyrektywy,

– **w przypadku gdy umowa o zarząd i utrzymanie części wspólnych budynku należącego do wspólnoty mieszkaniowej została zawarta między zarządcą nieruchomości a walnym zgromadzeniem wspólnoty mieszkaniowej lub stowarzyszeniem właścicieli tej nieruchomości, będący osobą fizyczną właściciel lokalu mieszkalnego stanowiącego część tej nieruchomości jest uznawany za „konsumenta" w rozumieniu dyrektywy 93/13, pod warunkiem że osoba ta może zostać uznana za „stronę" tej umowy i że nie używa tego lokalu mieszkalnego wyłącznie do celów związanych ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową.**

Podpisy