Zbornik sudske prakse

PRESUDA SUDA (osmo vijeće)

27. listopada 2022. *

„Zahtjev za prethodnu odluku – Zaštita potrošača – Direktiva 93/13/EEZ – Nepoštene odredbe u potrošačkim ugovorima – Članak 2. točka (b) – Pojam ‚potrošač' – Članak 2. točka (c) – Pojam ‚prodavatelj (robe) ili pružatelj (usluge)' – Fizička osoba koja je vlasnik stana koji se nalazi u zgradi koja je u sustavu etažnog vlasništva – Različite vrste pravnih odnosa koji se odnose na upravljanje i održavanje te zgrade – Različito postupanje kad je riječ o svojstvu potrošača koje zakonodavstvo države članice provodi među suvlasnicima koji su sklopili pojedinačan ugovor za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova takve zgrade i onima koji nisu sklopili takav ugovor"

U predmetu C-485/21,

povodom zahtjeva za prethodnu odluku na temelju članka 267. UFEU-a, koji je uputio Rajonen sad Nesebar (Općinski sud u Nesebaru, Bugarska), odlukom od 23. srpnja 2021., koju je Sud zaprimio 5. kolovoza 2021., u postupku

„S. V." OOD

protiv

E. C. D.,

SUD (osmo vijeće),

u sastavu: N. Piçarra, u svojstvu predsjednika vijeća, N. Jääskinen i M. Gavalec (izvjestitelj), suci,

nezavisni odvjetnik: N. Emiliou,

tajnik: A. Calot Escobar,

uzimajući u obzir pisani dio postupka,

uzimajući u obzir očitovanja koja su podnijeli:

– za austrijsku vladu, A. Posch, J. Schmoll i M. Winkler-Unger, u svojstvu agenata,

– za Europsku komisiju, N. Nikolova, I. Rubene i N. Ruiz García, u svojstvu agenata,

odlučivši, nakon što je saslušao nezavisnog odvjetnika, da u predmetu odluči bez mišljenja,

* Jezik postupka: bugarski

donosi sljedeću

Presudu

1 Zahtjev za prethodnu odluku odnosi se na tumačenje članka 2. točke (b) Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim [odredbama] u potrošačkim ugovorima (SL 1993., L 95, str. 29.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 15., svezak 12., str. 24.) i članka 2. točke 1. Direktive 2011/83/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 25. listopada 2011. o pravima potrošača, izmjeni Direktive Vijeća 93/13 i Direktive 1999/44/EZ Europskog parlamenta i Vijeća te o stavljanju izvan snage Direktive Vijeća 85/577/EEZ i Direktive 97/7/EZ Europskog parlamenta i Vijeća (SL 2011., L 304, str. 64.) (SL, posebno izdanje na hrvatskom jeziku, poglavlje 15., svezak 8., str. 260.).

2 Zahtjev je upućen u okviru spora između „S. V.” OOD, trgovačkog društva osnovanog u skladu s bugarskim pravom, koje je upravitelj zgrade u sustavu etažnog vlasništva, i osobe E. C. D., fizičke osobe koja je vlasnik stana u toj zgradi povodom plaćanja dugovanih iznosa u sklopu izvršenja ugovora sklopljenog u svrhu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova navedene zgrade.

Pravni okvir

Pravo Unije

3 U skladu s desetom uvodnom izjavom Direktive 93/13:

„[…] djelotvorniju zaštitu potrošača moguće [je] postići usvajanjem ujednačenih zakonskih propisa u području nepoštenih ugovornih odredaba; […] ti [bi se] propisi trebali primjenjivati na sve ugovore koji se zaključuju između [prodavatelja robe ili pružatelja usluge] i potrošača; […]”

4 U članku 1. te direktive navodi se:

„1. Svrha ove Direktive je uskladiti zakone i druge propise država članica koji se odnose na nepoštene odredbe u ugovorima koji se sklapaju između prodavatelja robe ili pružatelja usluga i potrošača.

2. Ugovorne odredbe koje su odraz obaveznih zakonskih ili regulatornih odredaba i odredaba ili načela međunarodnih konvencija u kojima su države članice ili Zajednica stranke, posebno u području prijevoza, ne podliježu odredbama ove Direktive.”

5 Članak 2. točke (b) i (c) navedene direktive glasi kako slijedi:

„Za potrebe ove Direktive izraz:

[…]

(b) ‚potrošač’ znači svaka fizička osoba koja u ugovorima obuhvaćenima ovom [d]irektivom nastupa za potrebe izvan okvira svojeg obrta, poduzeća i profesije;

(c) ‚prodavatelj (robe) ili pružatelj (usluge)' znači svaka fizička ili pravna osoba koja u ugovorima obuhvaćenima ovom [d]irektivom nastupa u okviru svojeg obrta, poduzeća i profesije, bez obzira na to je li u javnom ili privatnom vlasništvu."

6 Članak 3. stavak 1. Direktive 93/13 predviđa da se „[u]govorna odredba o kojoj se nisu vodili pojedinačni pregovori smatra […] nepoštenom ako u suprotnosti s uvjetom o dobroj vjeri, na štetu potrošača prouzroči znatniju neravnotežu u pravima i obvezama stranaka, proizašlih iz ugovora."

Bugarsko pravo

7 U članku 2. stavku 1. zakona za upravlenie na etažnata sobstvenost (Zakon o upravljanju etažnim vlasništvom) (DV br. 6, od 23. siječnja 2009.), u verziji koja se primjenjuje na činjenice iz glavnog postupka (u daljnjem tekstu: ZUES) navodi se:

„Upravljanje zajedničkim dijelovima zgrada u okviru sustava etažnog vlasništva, koje su izgrađene [kao dio] stambenog projekta zatvorenog tipa, uređeno je ugovorom u pisanom obliku koji su pred javnim bilježnikom potpisali ulagatelj i vlasnici stambenih jedinica."

8 U skladu s člankom 6. stavkom 1. točkom 10. tog zakona, vlasnici imaju obvezu snošenja troškova upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova.

9 U članku 9. navedenog zakona predviđeno je:

„Stanovima u etažnom vlasništvu upravlja se u obliku opće skupštine i/ili zajednice suvlasnika."

10 Članak 195. stavci 1. i 5. zakona za ustrojstvo na teritoriata (Zakon o prostornom planiranju) (DV br. 1, od 2. siječnja 2001.) u verziji koja se primjenjuje na činjenice iz glavnog postupka navodi:

„(1) Vlasnici zgrade imaju obvezu sačuvati je u tehničkom stanju koje ispunjava bitne zahtjeve iz članka 169. stavaka 1. i 3. […].

[…]

(5) Načelnik općine može uredbom obvezati vlasnike zgrade na poduzimanje nužnih radova u interesu sigurnosti, cestovne sigurnosti, zdravlja, higijene, estetike, čistoće i mira građana."

Glavni postupak i prethodna pitanja

11 E. C. D. vlasnik je stana koji je dio zgrade u sustavu etažnog vlasništva koja se nalazi u Nesebaru (Bugarska).

12 Na temelju ugovora koji se odnosi na održavanje zajedničkih dijelova te zgrade, sklopljenog 9. siječnja 2012. na neodređeno vrijeme, kojim je društvo „S. V." imenovano kao „upravitelj" i koji sadržava potpis osobe E. C. D., potonja je kao suvlasnik obvezna tom društvu platiti godišnje troškove u iznosu od 6 eura po četvornom metru, bez poreza na dodanu vrijednost (PDV), za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova navedene zgrade. U skladu s tim ugovorom, u slučaju zakašnjenja pri plaćanju, navedeno društvo ima pravo primijeniti na dugovani iznos kamate od 0,1 % po danu zakašnjenja.

13 Društvo „S. V.” je 26. kolovoza 2020. dostavilo osobi E. C. D. opomenu u obliku javnobilježničkog akta kojom je od nje tražilo da do 31. kolovoza 2020. plati godišnje troškove koje duguje za razdoblje nakon 2012. godine. Nakon toga je sudu koji je uputio zahtjev, Rajonen sadu Nesebar (Općinski sud u Nesebaru, Bugarska), podnijelo tužbu kojom je tražilo da se osobi E. C. D. naloži plaćanje iznosa od 1112,40 eura koji odgovara iznosu godišnjih troškova za 2017. do 2019. godinu kao i iznos od 717,87 eura na ime naknade štete zbog zakašnjenja.

14 Pred tim je sudom osoba E. C. D. isticala, među ostalim, da ugovor iz točke 12. ove presude sadržava nepoštene odredbe koje su nejasne i nerazumljive te koje obvezuju potrošača da plati zatezne kamate u pretjerano visokom iznosu. E. C. D. smatra da ima svojstvo „potrošača” i naglašava da prilikom sklapanja tog ugovora nije bilo pojedinačnog pregovaranja među strankama.

15 Navedeni sud postavlja pitanje, s jedne strane, ima li vlasnik stana u zgradi koja je u sustavu etažnog vlasništva svojstvo „potrošača” u smislu direktiva 93/13 i 2011/83 s obzirom na to da su određeni elementi ugovornih odnosa koji se odnose na upravljanje zajedničkim dijelovima takve zgrade izravno uređeni bugarskim zakonodavstvom. S druge strane, on pita ovisi li svojstvo „potrošača” o različitim sustavima koje to zakonodavstvo predviđa za to upravljanje. Osim toga, on izražava sumnje u vezi s različitim postupanjem koje navedeno zakonodavstvo provodi između suvlasnika koji su sklopili ugovor za upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade u sustavu etažnog vlasništva i onih koji nisu sklopili takav ugovor. U potonjem slučaju, tijelo nadležno za upravljanje zajedničkim dijelovima jest glavna skupština suvlasnika.

16 Smatrajući da rješavanje spora koji se pred njim vodi ovisi o tumačenju odredbi direktiva 93/13 i 2011/83, Rajonen sad Nesebar (Općinski sud u Nesebaru) odlučio je prekinuti postupak i uputiti Sudu sljedeća prethodna pitanja:

„1. Jesu li fizičke osobe, koje su vlasnici stambenih jedinica u stambenoj zgradi u sustavu etažnog vlasništva, ‚potrošači’ (u smislu članka 2. točke (b) Direktive [93/13] i članka 2. točke 1. Direktive [2011/83] s obzirom na pravne odnose koje uspostavljaju u pogledu upravljanja zajedničkim dijelovima stambene zgrade i njihova održavanja?

2. Ovisi li svojstvo ‚potrošača’ fizičkih osoba koje su vlasnici stambenih jedinica u zgradi u sustavu etažnog vlasništva o vrsti pravnih odnosa koje su uspostavile (pojedinačni ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima i njihovu održavanju, ugovor u skladu s člankom 2. [ZUES-a] ili upravljanje u obliku glavne skupštine suvlasnika)?

3. Je li u skladu s Direktivom [2011/83] zakonodavstvo kojim se omogućuje različito postupanje (s obzirom na svojstvo ‚potrošača’) prema vlasnicima stanova u zgradi ovisno o tome jesu li sklopili pojedinačni ugovor o upravljanju zajedničkim dijelovima stambene zgrade i njihovu održavanju (pri čemu je tijelo nadležno za upravljanje zajedničkim dijelovima glavna skupština suvlasnika)?”

O prethodnim pitanjima

17 Najprije valja podsjetiti na to da je, prema ustaljenoj sudskoj praksi, u okviru postupka suradnje između nacionalnih sudova i Suda uspostavljenog člankom 267. UFEU-a, dužnost Suda da nacionalnom sudu pruži koristan odgovor koji će mu omogućiti odlučivanje u sporu koji se pred

njim vodi. U tom smislu, Sud mora, ako je to potrebno, preoblikovati postavljena pitanja (presude od 17. srpnja 1997., Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, t. 22. i 23. i od 18. studenoga 2021., A. S. A., C-212/20, EU:C:2021:934, t. 36. i navedena sudska praksa).

18 U ovom slučaju valja navesti, s jedne strane, da zahtjev za prethodnu odluku ne sadržava nijedan element koji bi mogao upućivati na to da je situacija o kojoj je riječ u glavnom postupku obuhvaćena materijalnim područjem primjene Direktive 2011/83 kao ni da se odredba bugarskog propisa kojim se prenosi ta direktiva primjenjuje na ugovor iz točke 12. ove presude.

19 S druge strane, u svojem zahtjevu za prethodnu odluku, sud koji je uputio zahtjev ne objašnjava relevantnost tih pitanja u svrhu rješavanja spora iz glavnog postupka u slučaju u kojem se glavna skupština suvlasnika sama obvezala na upravljanje zajedničkim dijelovima zgrade u sustavu etažnog vlasništva s obzirom na to da iz tog zahtjeva proizlazi da je to upravljanje povjereno upravitelju zgrade na temelju ugovora sklopljenog s njim. On također ne objašnjava relevantnost, u svrhu rješavanja tog spora, okolnosti da je na temelju članka 2. stavka 1. ZUES-a upravljanje zajedničkim dijelovima zgrada u sustavu etažnog vlasništva, izgrađenih u okviru stambenog projekta zatvorenog tipa, uređeno ugovorom u pisanom obliku koji su pred javnim bilježnikom potpisali ulagatelj i vlasnici stambenih jedinica.

20 U tim okolnostima, kako bi se dao koristan odgovor sudu koji je uputio zahtjev, treba preoblikovati postavljena pitanja i smatrati da njima taj sud u biti pita treba li članak 1. stavak 1. i članak 2. točke (b) i (c) Direktive 93/13 tumačiti na način da fizičku osobu koja je vlasnik stana u zgradi u sustavu etažnog vlasništva treba smatrati „potrošačem” u smislu te direktive ako:

– ta osoba sklapa ugovor s upraviteljem zgrade u svrhu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova te zgrade čije su neke od odredbi uređene nacionalnim zakonodavstvom,

– glavna skupština suvlasnika ili zajednica suvlasnika navedene zgrade u tu svrhu sklapa ugovor s upraviteljem.

21 Kao prvo, valja podsjetiti na to da se Direktiva 93/13 primjenjuje, kao što to proizlazi iz njezina članka 1. stavka 1. i članka 3. stavka 1., na odredbe „ugovor[a] koji se sklapaju između prodavatelja robe ili pružatelja usluge i potrošača” o kojima se „nisu vodili pojedinačni pregovori” (vidjeti u tom smislu rješenje od 19. studenoga 2015., Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, t. 20. i navedenu sudsku praksu).

22 Kao što je to navedeno u desetoj uvodnoj izjavi te direktive, ujednačena pravila u području nepoštenih ugovornih odredaba, osim iznimki navedenih u toj uvodnoj izjavi, moraju se primjenjivati na „sve ugovore” koji se sklapaju između prodavatelja robe ili pružatelja usluge i potrošača, kako su definirani člankom 2. točkama (b) i (c) navedene direktive (vidjeti u tom smislu rješenje od 14. rujna 2016., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, t. 26. i 27. i navedenu sudsku praksu).

23 U skladu s tim člankom 2. točkom (b) te direktive, „potrošač” je svaka fizička osoba koja u ugovorima obuhvaćenima Direktivom 93/13 nastupa za potrebe izvan okvira svojeg obrta, poduzeća i profesije. Osim toga, na temelju navedenog članka 2. točke (c) „prodavatelj (robe) ili pružatelj (usluge)” jest svaka fizička ili pravna osoba koja u tim ugovorima nastupa u okviru svojeg obrta, poduzeća i profesije, bez obzira na to je li u javnom ili privatnom vlasništvu (vidjeti u tom smislu presudu od 21. ožujka 2019., Pouvin i Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, t. 22.).

24 Direktiva 93/13 definira ugovore na koje se primjenjuje upućivanjem na svojstvo ugovornih stranaka, ovisno o tome postupaju li one ili ne u okviru svoje profesionalne djelatnosti (presuda od 21. ožujka 2019., Pouvin i Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, t. 23. i navedena sudska praksa).

25 Kad je riječ o pojmu „potrošač” u smislu članka 2. točke (b) Direktive 93/13, iz ustaljene sudske prakse Suda proizlazi da je on objektivne prirode. Taj pojam treba promatrati s obzirom na njegovu funkciju, odnosno ocijeniti pripada li sporni ugovorni odnos među djelovanja izvan okvira profesionalne djelatnosti (rješenje od 14. rujna 2016., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, t. 32. i navedena sudska praksa).

26 Nacionalni sud pred kojim se vodi spor o ugovoru koji može ulaziti u područje primjene te direktive dužan je, vodeći računa o svim okolnostima predmetnog slučaja te o svim dokazima, provjeriti može li se dotična ugovorna strana kvalificirati kao „potrošač” u smislu navedene direktive (rješenje od 14. rujna 2016., Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, t. 33. i navedena sudska praksa).

27 U ovom slučaju valja navesti da iz zahtjeva za prethodnu odluku proizlazi da je osoba E. C. D. fizička osoba i da je predmet ugovora iz točke 12. ove presude upravljanje i održavanje zajedničkih dijelova zgrade u sustavu etažnog vlasništva u kojoj je osoba E. C. D. vlasnik stana. Stoga, pod pretpostavkom da je ta osoba ugovorna strana tog ugovora i pod uvjetom da se ne koristi tim stanom isključivo u svrhu obavljanja svoje profesionalne djelatnosti, načelno valja smatrati da navedena osoba djeluje u svojstvu „potrošača” u smislu članka 2. točke (b) Direktive 93/13 u tom ugovoru.

28 Kad je riječ o pojmu „prodavatelj (robe) ili pružatelj (usluge)” u smislu članka 2. točke (c) te direktive, kao što to proizlazi iz sudske prakse Suda, zakonodavac Unije namjeravao je dati široko tumačenje tom pojmu tako da za svaku fizičku ili pravnu osobu treba smatrati da je obuhvaćena tim pojmom ako obavlja profesionalnu djelatnost, uključujući djelatnost od općeg interesa i javnopravnu djelatnost (vidjeti u tom smislu presudu od 17. svibnja 2018., Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, t. 48. do 51. i navedenu sudsku praksu).

29 U tom pogledu, nesporno je da je ugovorni odnos o kojem je riječ u glavnom postupku u okviru djelatnosti koje društvo „S. V.” obavlja u profesionalnom smislu u svojstvu upravitelja.

30 U tom kontekstu, kao što je to Europska komisija naglasila, okolnost da dio djelatnosti upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova zgrade u sustavu etažnog vlasništva o kojem je riječ u glavnom postupku i godišnji troškovi koje na toj osnovi naplaćuje upravitelj proizlaze iz nužnosti da se poštuju posebni zahtjevi u području sigurnosti i prostornog planiranja, predviđeni primjenjivim nacionalnim zakonodavstvom, nije takve prirode da izdvaja te djelatnosti iz područja primjene članka 2. točke (c) Direktive 93/13 i, posljedično, ugovor iz točke 12. ove presude iz područja primjene te direktive.

31 Naime, iako su na temelju članka 1. stavka 2. Direktive 93/13 u slučaju obvezujuće prirode zakonodavnih odredbi ugovorne odredbe koje su njihov odraz isključene iz područja primjene te direktive, ta činjenica ne znači da nacionalni sud ne može valjanost ostalih ugovornih odredbi koje se nalaze u tom ugovoru i koje nisu odraz navedenih zakonodavnih odredbi ocjenjivati s obzirom na tu direktivu (vidjeti u tom smislu presudu od 21. prosinca 2021., Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, t. 39. i navedenu sudsku praksu).

32 Kao drugo, pod pretpostavkom da se ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u sustavu etažnog vlasništva sklapa između upravitelja i glavne skupštine suvlasnika ili zajednice suvlasnika te zgrade, vlasnik stana koji je dio navedene zgrade smatra se „potrošačem" u smislu članka 2. točke (b) Direktive 93/13 pod uvjetom da se tog vlasnika, kao prvo, može kvalificirati kao „ugovornu stranu" tog ugovora, kao drugo, da je riječ o fizičkoj osobi i, kao treće, da se on tim stanom ne koristi isključivo u svrhu obavljanja svoje profesionalne djelatnosti. U tom pogledu, valja pojasniti da se iz područja primjene pojma „potrošač" ne može isključiti situacija u kojoj se fizička osoba stanom u kojem se nalazi njezino prebivalište također koristi u poslovne svrhe kao u slučaju plaćenog rada na daljinu ili obavljanja samostalne djelatnosti.

33 Nasuprot tomu, ako se takvog vlasnika stana ne može kvalificirati kao „ugovornu stranu" navedenog ugovora i s obzirom na to da glavna skupština suvlasnika ili zajednica suvlasnika zgrade po svojoj definiciji nije „fizička osoba" u smislu tog članka 2. točke (b) i da je se prema tome ne može definirati kao „potrošača" u smislu te odredbe, takav je ugovor isključen iz područja primjene Direktive 93/13 (vidjeti po analogiji presudu od 2. travnja 2020., Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, t. 29.).

34 Međutim, članku 1. stavku 1. i članku 2. točki (b) te direktive ne protivi se nacionalna sudska praksa koja propis kojim se navedenu direktivu prenosi u nacionalno pravo tumači na način da se pravila o zaštiti potrošača koje sadržava također primjenjuju na ugovor koji je sklopio pravni subjekt, kao što je to zajednica suvlasnika, koja nema pravnu osobnost različitu od one svojih članova, unatoč tomu što takav pravni subjekt nije obuhvaćen područjem primjene te direktive (vidjeti u tom smislu presudu od 2. travnja 2020., Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, t. 18. i 38.).

35 S obzirom na prethodno navedeno, na postavljena pitanja valja odgovoriti tako da članak 1. stavak 1. i članak 2. točke (b) i (c) Direktive 93/13 treba tumačiti na način da:

– fizičku osobu koja je vlasnik stana koji se nalazi u zgradi u sustavu etažnog vlasništva treba smatrati „potrošačem" u smislu te direktive kada ona sklapa ugovor s upraviteljem u svrhu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova te zgrade, pod uvjetom da se ne koristi tim stanom isključivo u svrhu obavljanja svoje poslovne djelatnosti. Okolnost da dio usluga koje pruža taj upravitelj u okviru tog ugovora proizlazi iz nužnosti poštovanja posebnih zahtjeva u području sigurnosti i prostornog planiranja, predviđenih nacionalnim zakonodavstvom, nije takve prirode da navedeni ugovor izdvaja iz područja primjene navedene direktive,

– pod pretpostavkom da se ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u sustavu etažnog vlasništva sklapa između upravitelja i glavne skupštine suvlasnika ili zajednice suvlasnika te zgrade, fizičku osobu koja je vlasnik stana u toj zgradi može se smatrati „potrošačem" u smislu Direktive 93/13 pod uvjetom da se tu osobu može kvalificirati kao „ugovornu stranu" tog ugovora te da se ona ne koristi tim stanom isključivo u svrhu obavljanja svoje poslovne djelatnosti.

Troškovi

36 Budući da ovaj postupak ima značaj prethodnog pitanja za stranke glavnog postupka pred sudom koji je uputio zahtjev, na tom je sudu da odluči o troškovima postupka. Troškovi podnošenja očitovanja Sudu, koji nisu troškovi spomenutih stranaka, ne nadoknađuju se.

Slijedom navedenog, Sud (osmo vijeće) odlučuje:

Članak 1. stavak 1. i članak 2. točke (b) i (c) Direktive Vijeća 93/13/EEZ od 5. travnja 1993. o nepoštenim [odredbama] u potrošačkim ugovorima

treba tumačiti na način da:

– **fizičku osobu koja je vlasnik stana koji se nalazi u zgradi u sustavu etažnog vlasništva treba smatrati „potrošačem” u smislu te direktive kada ona sklapa ugovor s upraviteljem zgrade u svrhu upravljanja i održavanja zajedničkih dijelova te zgrade, pod uvjetom da se ona ne koristi tim stanom isključivo u svrhu obavljanja svoje poslovne djelatnosti. Okolnost da dio usluga koje pruža taj upravitelj u okviru tog ugovora proizlazi iz nužnosti poštovanja posebnih zahtjeva u području sigurnosti i prostornog planiranja, predviđenih nacionalnim zakonodavstvom, nije takve prirode da navedeni ugovor izdvaja iz područja primjene navedene direktive;**

– **pod pretpostavkom da se ugovor o upravljanju i održavanju zajedničkih dijelova zgrade u sustavu etažnog vlasništva sklapa između upravitelja i glavne skupštine suvlasnika ili zajednice suvlasnika te zgrade, fizičku osobu koja je vlasnik stana u toj zgradi može se smatrati „potrošačem” u smislu Direktive 93/13 pod uvjetom da se tu osobu može kvalificirati kao „ugovornu stranu” tog ugovora te da se ona ne koristi tim stanom isključivo u svrhu obavljanja svoje poslovne djelatnosti.**

Potpisi