TEISINGUMO TEISMO (aštuntoji kolegija) SPRENDIMAS

2022 m. spalio 27 d.*

„Prašymas priimti prejudicinį sprendimą – Vartotojų apsauga – Direktyva 93/13/EEB – Nesąžiningos sąlygos sutartyse su vartotojais – 2 straipsnio b punktas – Sąvoka „vartotojas“ – 2 straipsnio c punktas – Sąvoka „komercinės (ūkinės) veiklos subjektas“ – Fizinis asmuo, kuriam priklauso butas daugiabučiame name – Skirtingi teisiniai santykiai, atsirandantys dėl šio namo administravimo ir priežiūros – Valstybės narės teisės nuostatos, įtvirtinančios skirtingą požiūrį, kiek tai susiję su „vartotojo“ statusu, į butų savininkus, atsižvelgiant į tai, ar jie sudarė individualią sutartį dėl namo bendrų patalpų administravimo ir priežiūros, ar tokios sutarties nesudarė“

Byloje C-485/21

dėl *Rayonen sad Nesebar* (Nessebar apylinkės teismas, Bulgarija) 2021 m. liepos 23 d. nutartimi, kurią Teisingumo Teismas gavo 2021 m. rugpjūčio 5 d., pagal SESV 267 straipsnį pateikto prašymo priimti prejudicinį sprendimą byloje

„S. V.“ OOD

prieš

E. Ts. D.

TEISINGUMO TEISMAS (aštuntoji kolegija),

kurį sudaro kolegijos pirmininko pareigas einantis N. Piçarra, teisėjai N. Jääskinen ir M. Gavalec (pranešėjas),

generalinis advokatas N. Emiliou,

kancleris A. Calot Escobar,

atsižvelgęs į rašytinę proceso dalį,

išnagrinėjęs pastabas, pateiktas:

– Austrijos vyriausybės, atstovaujamos A. Posch, J. Schmoll ir M. Winkler-Unger,

– Europos Komisijos, atstovaujamos N. Nikolova, I. Rubene ir N. Ruiz García,

* Proceso kalba: bulgarų.

atsižvelgęs į sprendimą, priimtą susipažinus su generalinio advokato nuomone, nagrinėti bylą be išvados,

priima šį

Sprendimą

1 Prašymas priimti prejudicinį sprendimą pateiktas dėl 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais (OL L 95, 1993, p. 29; 2004 m. specialusis leidimas lietuvių k., 15 sk., 2 t., p. 288) 2 straipsnio b punkto ir 2011 m. spalio 25 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyvos 2011/83/ES dėl vartotojų teisių, kuria iš dalies keičiamos Direktyva 93/13 ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/44/EB bei panaikinamos Tarybos direktyva 85/577/EEB ir Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 97/7/EB (OL L 304, 2011, p. 64), 2 straipsnio 1 punkto išaiškinimo.

2 Šis prašymas pateiktas nagrinėjant „S. V.“ OOD, pagal Bulgarijos teisę įsteigtos komercinės bendrovės, kuri yra daugiabučio gyvenamojo namo administratorė, ir E. Ts. D., fizinio asmens, kuriam šiame name priklauso butas, ginčą dėl sumų, mokėtinų pagal šio namo bendrų patalpų administravimo ir priežiūros sutartį, sumokėjimo.

Teisinis pagrindas

Sąjungos teisė

3 Direktyvos 93/13 dešimtoje konstatuojamojoje dalyje nurodyta:

„<…> vartotojo apsauga būtų veiksmingesnė priėmus vienodas teisės normas nesąžiningų sąlygų atžvilgiu; <…> tos normos turėtų būti taikomos visoms pardavėjų ar tiekėjų [komercinės (ūkinės) veiklos subjektų] su vartotojais sudaromoms sutartims; <…>“

4 Šios direktyvos 1 straipsnyje numatyta:

„1. Šia direktyva siekiama suderinti valstybių narių įstatymus ir kitus teisės aktus susijusius su nesąžiningomis sąlygomis pardavėjo ar tiekėjo [komercinės (ūkinės) veiklos subjekto] su vartotoju sudaromose sutartyse.

2. Sutarčių sąlygoms, atspindinčioms įstatymų ar kitų teisės aktų privalomąsias nuostatas ir tarptautinių konvencijų, prie kurių yra prisijungusios valstybės narės ar Bendrija, nuostatas ar principus, ypač transporto srityje, šios direktyvos nuostatos nėra taikomos.“

5 Minėtos direktyvos 2 straipsnio b ir c punktai suformuluoti taip:

„Šioje direktyvoje:

<…>

b) „vartotojas“ – bet kuris fizinis asmuo, kuris sutartyse, kurioms taikoma ši direktyva, veikia siekdamas tikslų, nesusijusių su jo verslu, prekyba ar profesija;

c) „pardavėjas ar tiekėjas“ [komercinės (ūkinės) veiklos subjektas] – bet kuris fizinis ar juridinis asmuo, kuris sutartyse, kurioms taikoma ši direktyva veikia savo verslo, prekybos ar profesijos tikslias, nesvarbu ar tai būtų viešoji, ar privati nuosavybė [veikla].“

6 Direktyvos 93/13 3 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad „sutarties sąlyga, dėl kurios nebuvo atskirai derėtasi, yra laikoma nesąžininga, jeigu pažeidžiant sąžiningumo reikalavimą dėl jos atsiranda ryškus neatitikimas tarp iš sutarties kylančių šalių teisių ir pareigų vartotojo nenaudai.“

Bulgarijos teisė

7 Pagrindinės bylos aplinkybėms taikytinos redakcijos *Zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost* (Daugiabučių namų administravimo įstatymas) (DV, Nr. 6, 2009 m. sausio 23 d.; toliau – ZUES) 2 straipsnio 1 dalyje nustatyta:

„Dėl uždarame gyvenamajame komplekse esančių daugiabučių namų, bendro naudojimo patalpų administravimo susitariama rašytinėje notaro patvirtintoje investuotojo ir atskirų butų savininkų sutartyje.“

8 Pagal šio įstatymo 6 straipsnio 1 dalies 10 punktą butų savininkai privalo padengti bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros išlaidas.

9 Šio įstatymo 9 straipsnyje numatyta:

„Daugiabučių namų administravimo formos yra visuotinis butų savininkų susirinkimas ir (arba) jų asociacija.“

10 Pagrindinės bylos aplinkybėms taikytinos redakcijos *Zakon za ustroystvo na teritoriata* (Teritorijų planavimo įstatymas) (DV, Nr. 1, 2001 m. sausio 2 d.) 195 straipsnio 1 ir 5 dalyse nustatyta:

„(1) Pastatų savininkai privalo užtikrinti, kad jų techninė būklė atitinka 169 straipsnio 1 ir 3 dalyse nurodytus esminius reikalavimus <…>

<…>

(5) Savivaldybės meras įsakymu gali įpareigoti pastatų savininkus <…> atlikti darbus, būtinus saugai, kelių eismo saugumui, sveikatos apsaugai, higienai, estetikai, švarai ir gyventojų ramybei užtikrinti.“

Pagrindinė byla ir prejudiciniai klausimai

11 E. Ts. D. yra buto Nessebar (Bulgarija) esančiame daugiabučiame gyvenamajame name savininkė.

12 Pagal 2012 m. sausio 9 d. neterminuotam laikotarpiui sudarytą ir E. Ts. D. pasirašytą sutartį dėl šio namo bendro naudojimo patalpų priežiūros, kurioje „S. V.“ OOD nurodyta kaip „administratorė“, E. Ts. D., kaip buto savininkė, turi kasmet mokėti nurodytai bendrovei 6 EUR už kvadratinį metrą sumą be pridėtinės vertės mokesčio (PVM) už namo bendro naudojimo patalpų administravimą ir priežiūrą. Pagal šią sutartį pavėluoto mokėjimo atveju ši bendrovė turi teisę taikyti 0,1 % nurodytos sumos dydžio delspinigius už kiekvieną pavėluotą dieną.

13 2020 m. rugpjūčio 26 d. S. V. pateikė E. Ts. D. notariškai patvirtintą mokėjimo reikalavimą, juo paragino ją iki 2020 m. rugpjūčio 31 d. sumokėti metines sumas, priskaičiuotas už laikotarpį po 2012 m. Vėliau ji kreipėsi į prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusį teismą – *Rayonen sad Nesebar* (Nessebar apylinkės teismas, Bulgarija) – su ieškiniu dėl 1112,40 EUR sumos, kurią sudarė metinės sumos už 2017–2019 metus ir 717,87 EUR delspinigiai, priteisimo iš E. Ts. D.

14 Šiame teisme E. Ts. D. teigė, be kita ko, kad šio sprendimo 12 punkte nurodytoje sutartyje yra nesąžiningų sąlygų, kuriomis vartotojas įpareigojamas mokėti nepagrįstai didelius delspinigius ir kurios nėra aiškios ir suprantamos. E. Ts. D. tvirtina turinti „vartotojo“ statusą ir pabrėžia, kad sudarant sutartį dėl jos sąlygų šalys atskirai nesiderėjo.

15 Minėtam teismui kyla klausimas, pirma, ar buto daugiabučiame name savininkas turi „vartotojo“ statusą, kaip tai suprantama pagal direktyvas 93/13 ir 2011/83, turint omenyje, kad tam tikri sutartinių santykių elementai, susiję su tokio namo bendro naudojimo patalpų administravimu, tiesiogiai reglamentuojami Bulgarijos teisės aktais. Antra, jis siekia išsiaiškinti, ar „vartotojo“ statusas priklauso nuo šiuose teisės aktuose numatytų skirtingų šio administravimo formų. Be to, jam kilo abejonių dėl minėtuose teisės aktuose įtvirtinto skirtingo požiūrio į butų savininkus, nelygu, ar šie sudarė gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros sutartį, ar tokios sutarties nesudarė. Pastaruoju atveju už bendro naudojimo patalpų administravimą atsakingas butų savininkų visuotinis susirinkimas.

16 Manydamas, kad sprendimas jo nagrinėjamoje byloje priklauso nuo direktyvų 93/13 ir 2011/83 nuostatų išaiškinimo, *Rayonen sad Nesebar* (Nessebaro apylinkės teismas) nutarė sustabdyti bylos nagrinėjimą ir pateikti Teisingumo Teismui šiuos prejudicinius klausimus:

„1. Ar fiziniai asmenys, kurie yra butų daugiabučio gyvenamojo namo savininkai, yra „vartotojai“ (kaip tai suprantama pagal [Direktyvos 93/13] 2 straipsnio b punktą ir [Direktyvos 2011/83] 2 straipsnio 1 punktą), kiek tai susiję su teisiniais santykiais, atsirandančiais dėl daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros?

2. Ar fizinių asmenų, kurie yra daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkai, „vartotojo“ statusas priklauso nuo atsiradusių teisinių santykių rūšies (individuali sutartis dėl bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros, [ZUES] 2 straipsnyje numatyta sutartis, butų savininkų visuotinio susirinkimo vykdomas administravimas)?

3. Ar teisės nuostatos, kuriomis leidžiama taikyti skirtingą požiūrį (kiek tai susiję su „vartotojo“ statusu) į daugiabučio gyvenamojo namo butų savininkus, atsižvelgiant į tai, ar jie sudarė individualią sutartį dėl gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros, ar tokios sutarties nesudarė (pastaruoju atveju administravimą užtikrina butų savininkų visuotinis susirinkimas), atitinka [Direktyvą 2011/83]?“

Dėl prejudicinių klausimų

17 Visų pirma reikia priminti, kad, remiantis suformuota jurisprudencija, pagal nacionalinių teismų ir Teisingumo Teismo bendradarbiavimo procedūrą, įtvirtintą SESV 267 straipsnyje, Teisingumo Teismas nacionaliniam teismui turi pateikti naudingą atsakymą, kuris leistų priimti sprendimą jo nagrinėjamoje byloje. Šiuo tikslu Teisingumo Teismui gali tekti performuluoti jam pateiktus

klausimus (1997 m. liepos 17 d. Sprendimo *Krüger*, C-334/95, EU:C:1997:378, 22 ir 23 punktai ir 2021 m. lapkričio 18 d. Sprendimo *A. S.A.*, C-212/20, EU:C:2021:934, 36 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

18 Nagrinėjamu atveju reikia pažymėti, pirma, kad prašyme priimti prejudicinį sprendimą nėra jokios informacijos, kuri leistų manyti, kad pagrindinėje byloje nagrinėjama situacija patenka į Direktyvos 2011/83 materialinę taikymo sritį ir kad šią direktyvą perkeliančio Bulgarijos teisės akto nuostata turi būti taikoma šio sprendimo 12 punkte nurodytai sutarčiai.

19 Antra, prašyme priimti prejudicinį sprendimą jį pateikęs teismas nepaaiškina, kokią reikšmę sprendimui pagrindinėje byloje turi jo klausimas dėl atvejo, kai visuotinis butų savininkų susirinkimas pats apsiima administruoti daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpas, nes iš to prašymo matyti, kad ši veikla yra patikėta administratoriui pagal su juo sudarytą sutartį. Jis taip pat nepaaiškina, kokią reikšmę sprendimui šioje byloje turi aplinkybė, kad pagal ZUES 2 straipsnio 1 dalį uždarame gyvenamajame komplekse esančių daugiabučių namų bendro naudojimo patalpų administravimas reglamentuojamas notaro tvirtinama rašytine investuotojo ir atskirų butų savininkų sutartimi.

20 Šiomis aplinkybėmis, siekiant prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusiam teismui pateikti naudingą atsakymą, reikia performuluoti pateiktus klausimus ir pripažinti, kad jais šis teismas iš esmės siekia išsiaiškinti, ar Direktyvos 93/13 1 straipsnio 1 dalis ir 2 straipsnio b ir c punktai turi būti aiškinami taip, kad fizinis asmuo, buto daugiabučiame gyvenamajame name savininkas, turi būti laikomas „vartotoju“, kaip tai suprantama pagal šią direktyvą, jeigu:

– šis asmuo su administratoriumi sudaro sutartį dėl šio namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros, kurios tam tikros nuostatos reglamentuojamos nacionalinės teisės aktais,

– šiuo tikslu sutartį su administratoriumi sudaro šio namo butų savininkų visuotinis susirinkimas arba asociacija.

21 Pirmiausia reikia priminti, kad, kaip matyti iš Direktyvos 93/13 1 straipsnio 1 dalies ir 3 straipsnio 1 dalies, ši direktyva taikoma „komercinės (ūkinės) veiklos subjekto su vartotoju sudaromų sutarčių“ sąlygoms, įskaitant tas, dėl kurių „nebuvo atskirai derėtasi“ (2015 m. lapkričio 19 d. Nutarties *Tarcău*, C-74/15, EU:C:2015:772, 20 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

22 Kaip nurodyta šios direktyvos dešimtoje konstatuojamojoje dalyje, išskyrus joje išvardytas išimtis, vienodos teisės normos dėl nesąžiningų sąlygų turėtų būti taikomos „visoms <…> sutartims“, komercinės (ūkinės) veiklos subjektų sudaromoms su vartotojais, kaip šie subjektai apibrėžti šios direktyvos 2 straipsnio b ir c punktuose (šiuo klausimu žr. 2016 m. rugsėjo 14 d. Nutarties *Dumitraș*, C-534/15, EU:C:2016:700, 26 ir 27 punktus ir juose nurodytą jurisprudenciją).

23 Pagal šio 2 straipsnio b punktą „vartotojas“ yra bet kuris fizinis asmuo, kuris sutartyse, kurioms taikoma Direktyva 93/13, veikia siekdamas tikslų, nesusijusių su jo verslu, prekyba ar profesija. Pagal šio 2 straipsnio c punktą „komercinės (ūkinės) veiklos subjektas“ yra fizinis ar juridinis asmuo, kuris šiose sutartyse veikia savo verslo, prekybos ar profesijos tikslais, nesvarbu, ar tai būtų viešoji, ar privati veikla (šiuo klausimu žr. 2019 m. kovo 21 d. Sprendimo *Pouvin ir Dijoux*, C-590/17, EU:C:2019:232, 22 punktą).

24 Taigi sutartys, kurioms taikoma Direktyva 93/13, joje apibrėžiamos remiantis jas sudarančių asmenų statusu, nelygu tai, ar jie veikia vykdydami savo verslo ar profesinę veiklą, ar ne (2019 m. kovo 21 d. Sprendimo *Pouvin ir Dijoux*, C-590/17, EU:C:2019:232, 23 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

25 Dėl sąvokos „vartotojas“, kaip ji suprantama pagal Direktyvos 93/13 2 straipsnio b punktą, iš suformuotos Teisingumo Teismo jurisprudencijos matyti, kad ji yra objektyvaus pobūdžio. Ji turi būti vertinama atsižvelgiant į funkcinį kriterijų, pagal kurį reikia įvertinti tai, ar nagrinėjami sutartiniai santykiai priskirtini prie veiklos, kuri nesusijusi su verslu ar profesija (žr. 2016 m. rugsėjo 14 d. Nutarties *Dumitraș*, C-534/15, EU:C:2016:700, 32 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

26 Ginčą dėl sutarties, kuri gali patekti į šios direktyvos taikymo sritį, nagrinėjantis nacionalinis teismas, atsižvelgdamas į visas bylos aplinkybes ir įrodymus, turi patikrinti, ar atitinkama sutarties šalis gali būti laikoma „vartotoju“, kaip tai suprantama pagal minėtą direktyvą (2016 m. rugsėjo 14 d. Nutarties *Dumitraș*, C-534/15, EU:C:2016:700, 33 punktas ir jame nurodyta jurisprudencija).

27 Nagrinėjamu atveju pažymėtina, kad iš prašymo priimti prejudicinį sprendimą matyti, jog E. Ts. D. yra fizinis asmuo ir šio sprendimo 12 punkte nurodytos sutarties dalykas yra daugiabučio gyvenamojo namo, kuriame E. Ts. D. priklauso butas, bendro naudojimo patalpų administravimas ir priežiūra. Vadinasi jeigu šis asmuo yra šios sutarties šalis ir nenaudoja šio buto išimtinai su jo verslu ar profesine veikla susijusiems tikslams, iš principo reikia pripažinti, kad pagal šią sutartį jis veikia kaip „vartotojas“, kaip tai suprantama pagal Direktyvos 93/13 2 straipsnio b punktą.

28 Dėl sąvokos „komercinės (ūkinės) veiklos subjektas“, kaip ji suprantama pagal šios direktyvos 2 straipsnio c punktą, pažymėtina, kad, kaip matyti iš Teisingumo Teismo jurisprudencijos, Sąjungos teisės aktų leidėjas ketino įtvirtinti plačią šios sąvokos sampratą, pagal kurią kiekvienas fizinis ar juridinis asmuo turi būti laikomas patenkančiu į jos taikymo sritį, jeigu jis vykdo verslo, prekybos ar profesinę veiklą, įskaitant visuomenino pobūdžio ir bendrojo intereso užduotis (šiuo klausimu žr. 2018 m. gegužės 17 d. Sprendimo *Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen*, C-147/16, EU:C:2018:320, 48–51 punktus ir juose nurodytą jurisprudenciją).

29 Šiuo klausimu neginčijama, kad pagrindinėje byloje nagrinėjami sutartiniai santykiai priskirtini prie veiklos, kuria S. V., kaip administratorė, verčiasi kaip verslu.

30 Šiomis aplinkybėmis, kaip pabrėžia Europos Komisija, tai, kad dalį pagrindinėje byloje nagrinėjamos daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros veiklos ir už ją administratoriaus renkamas metines sumas lemia būtinybė laikytis taikytinoje nacionalinėje teisėje numatytų specialių saugos ir teritorijos planavimo reikalavimų, nereiškia, kad ši veikla nepatenka į Direktyvos 93/13 2 straipsnio c punkto taikymo sritį ir dėl to ši direktyva netaikoma šio sprendimo 12 punkte nurodytai sutarčiai.

31 Iš tiesų, nors pagal Direktyvos 93/13 1 straipsnio 2 dalį, kai tokios teisės nuostatos yra imperatyvios, jas atspindinčios sutarčių sąlygos nepatenka į šios direktyvos taikymo sritį, tai nereiškia, kad kitų tose pačiose sutartyse įtvirtintų sąlygų, neatspindinčių nurodytų imperatyvių teisės nuostatų, galiojimo nacionalinis teismas negali vertinti remdamasis šia direktyva (šiuo klausimu žr. 2021 m. gruodžio 21 d. Sprendimo *Trapeza Peiraios*, C-243/20, EU:C:2021:1045, 39 punktą ir jame nurodytą jurisprudenciją).

32 Antra, kai sutartį dėl daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros sudaro administratorius ir namo butų savininkų visuotinis susirinkimas arba asociacija, šiame name esančio buto savininkas pripažįstamas „vartotoju“, kaip tai suprantama pagal Direktyvos 93/13 2 straipsnio b punktą, su sąlyga, kad šis savininkas, pirma, gali būti laikomas šios sutarties „šalimi“, antra, yra fizinis asmuo ir, trečia, nenaudoja šio buto išimtinai su jo verslu ar profesine veikla susijusiems tikslams. Pastaruoju aspektu svarbu pažymėti, kad į sąvokos „vartotojas“ taikymo sritį negalima neįtraukti atvejo, kai fizinis asmuo butą, kuris yra jo asmeninė gyvenamoji vieta, kartu naudoja ir profesiniais tikslais, pavyzdžiui, dirbdamas nuotolinį darbą arba versdamasis laisvąja profesija.

33 Vis dėlto, jeigu toks buto savininkas negali būti laikomas minėtos sutarties „šalimi“ ir kadangi namo butų savininkų visuotinis susirinkimas arba asociacija iš esmės nėra „fizinis asmuo“, kaip tai suprantama pagal šio 2 straipsnio b punktą, todėl pagal šią nuostatą negali būti laikomi „vartotoj[ais]“, tokia sutartis nepatenka į Direktyvos 93/13 taikymo sritį (pagal analogiją žr. 2020 m. balandžio 2 d. Sprendimo *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, 29 punktą).

34 Vis dėlto šios direktyvos 1 straipsnio 1 daliai ir 2 straipsnio b punktui neprieštarauja nacionalinė jurisprudencija, pagal kurią teisės aktai, kuriais į vidaus teisę perkeliama minėta direktyva, aiškinami taip, kad juose įtvirtintos vartotojų apsaugos taisyklės taip pat taikomos sutarčiai, sudarytai teisės subjekto, kaip antai daugiabučio namo savininkų bendrijos, kurio teisinis subjektiškumas nėra atskirtas nuo jo dalyvių teisinio subjektiškumo, net jeigu toks teisės subjektas nepatenka į tos pačios direktyvos taikymo sritį (šiuo klausimu žr. 2020 m. balandžio 2 d. Sprendimo *Condominio di Milano, via Meda*, C-329/19, EU:C:2020:263, 18 ir 38 punktus).

35 Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, į pateiktus klausimus reikia atsakyti, kad Direktyvos 93/13 1 straipsnio 1 dalis ir 2 straipsnio b ir c punktai turi būti aiškinami taip:

– fizinis asmuo, buto daugiabučiame gyvenamajame name savininkas, turi būti laikomas „vartotoju“, kaip tai suprantama pagal šią direktyvą, kai su administratoriumi sudaro sutartį dėl šio namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros, jeigu nenaudoja šio buto išimtinai su verslu ar profesine veikla susijusiems tikslams. Aplinkybė, kad dalį pagal šią sutartį administratoriaus teikiamų paslaugų lemia būtinybė laikytis nacionalinėje teisėje numatytų specialių saugos ir teritorijos planavimo reikalavimų, nereiškia, kad ši sutartis nepatenka į nurodytos direktyvos taikymo sritį,

– kai sutartį dėl daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros sudaro administratorius ir namo butų savininkų visuotinis susirinkimas arba asociacija, šiame name esančio buto savininkas gali būti pripažintas „vartotoju“, kaip tai suprantama pagal Direktyvą 93/13, jeigu jis gali būti laikomas šios sutarties „šalimi“ ir nenaudoja šio buto išimtinai su verslu ar profesine veikla susijusiems tikslams.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

36 Kadangi šis procesas pagrindinės bylos šalims yra vienas iš etapų prašymą priimti prejudicinį sprendimą pateikusio teismo nagrinėjamoje byloje, bylinėjimosi išlaidų klausimą turi spręsti šis teismas. Išlaidos, susijusios su pastabų pateikimu Teisingumo Teismui, išskyrus tas, kurias patyrė minėtos šalys, nėra atlygintinos.

Remdamasis šiais motyvais, Teisingumo Teismas (aštuntoji kolegija) nusprendžia:

1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyvos 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų sutartyse su vartotojais 1 straipsnio 1 dalis ir 2 straipsnio b ir c punktai:

turi būti aiškinami taip:

– **fizinis asmuo, buto daugiabučiame gyvenamajame name savininkas, turi būti laikomas „vartotoju“, kaip tai suprantama pagal šią direktyvą, kai su administratoriumi sudaro sutartį dėl šio namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros, jeigu nenaudoja šio buto išimtinai su verslu ar profesine veikla susijusiems tikslams. Aplinkybė, kad dalį pagal šią sutartį administratoriaus teikiamų paslaugų lemia būtinybė laikytis nacionalinėje teisėje numatytų specialių saugos ir teritorijos planavimo reikalavimų, nereiškia, kad ši sutartis nepatenka į nurodytos direktyvos taikymo sritį,**

– **kai sutartį dėl daugiabučio gyvenamojo namo bendro naudojimo patalpų administravimo ir priežiūros sudaro administratorius ir namo butų savininkų visuotinis susirinkimas arba asociacija, šiame name esančio buto savininkas gali būti pripažintas „vartotoju“, kaip tai suprantama pagal Direktyvą 93/13, jeigu jis gali būti laikomas šios sutarties „šalimi“ ir nenaudoja šio buto išimtinai su verslu ar profesine veikla susijusiems tikslams.**

Parašai.