Zbierka súdnych rozhodnutí

ROZSUDOK SÚDNEHO DVORA (ôsma komora)

z 27. októbra 2022 *

„Návrh na začatie prejudiciálneho konania – Ochrana spotrebiteľov – Smernica 93/13/EHS – Nekalé podmienky v spotrebiteľských zmluvách – Článok 2 písm. b) – Pojem ‚spotrebiteľ' – Článok 2 písm. c) – Pojem ‚predajca alebo dodávateľ' – Fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu v budove v spoluvlastníctve – Rôzne druhy právnych vzťahov týkajúce sa správy a údržby tejto budovy – Rozdielne zaobchádzanie, pokiaľ ide o postavenie spotrebiteľa, podľa právnych predpisov členského štátu medzi spoluvlastníkmi, ktorí uzatvorili individuálnu zmluvu o výkone správy a údržby spoločných priestorov takej budovy, a spoluvlastníkmi, ktorí takúto zmluvu neuzavreli"

Vo veci C-485/21,

ktorej predmetom je návrh na začatie prejudiciálneho konania podľa článku 267 ZFEÚ, podaný rozhodnutím Rajonen săd Nesebar (Okresný súd Nesebar, Bulharsko) z 23. júla 2021 a doručený Súdnemu dvoru 5. augusta 2021, ktorý súvisí s konaním:

„S. V." OOD

proti

E. C. D.,

SÚDNY DVOR (ôsma komora),

v zložení: sudca N. Piçarra, vykonávajúci funkciu predsedu ôsmej komory, sudcovia N. Jääskinen a M. Gavalec (spravodajca),

generálny advokát: N. Emiliou,

tajomník: A. Calot Escobar,

so zreteľom na písomnú časť konania,

so zreteľom na pripomienky, ktoré predložili:

– rakúska vláda, v zastúpení: A. Posch, J. Schmoll a M. Winkler-Unger, splnomocnení zástupcovia,

* Jazyk konania: bulharčina.

– Európska komisia, v zastúpení: N. Nikolova, I. Rubene a N. Ruiz García, splnomocnení zástupcovia,

so zreteľom na rozhodnutie prijaté po vypočutí generálneho advokáta, že vec bude prejednaná bez jeho návrhov,

vyhlásil tento

Rozsudok

1 Návrh na začatie prejudiciálneho konania sa týka výkladu článku 2 písm. b) smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách (Ú. v. ES L 95, 1993, s. 29; Mim. vyd. 15/002, s. 288) a článku 2 bodu 1 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2011/83/EÚ z 25. októbra 2011 o právach spotrebiteľov, ktorou sa mení a dopĺňa smernica 93/13 a smernica Európskeho parlamentu a Rady 1999/44/ES a ktorou sa zrušuje smernica Rady 85/577/EHS a smernica Európskeho parlamentu a Rady 97/7/ES (Ú. v. EÚ L 304, 2011, s. 64).

2 Tento návrh bol predložený v rámci sporu medzi spoločnosťou „S. V.“ OOD, obchodnou spoločnosťou podľa bulharského práva, ktorá je správcom budovy v spoluvlastníctve, a E. C. D., fyzickou osobou, ktorá je vlastníkom bytu v tejto budove, vo veci zaplatenia dlžných súm na základe zmluvy uzavretej na účely výkonu správy a údržby spoločných priestorov uvedenej budovy.

Právny rámec

Právo Únie

3 Podľa desiateho odôvodnenia smernice 93/13:

„… účinnejšia ochrana spotrebiteľa sa môže dosiahnuť prijatím jednotných právnych pravidiel v záležitostiach nekalých podmienok;… tieto pravidlá by mali platiť na všetky zmluvy uzatvorené medzi predajcami alebo dodávateľmi a spotrebiteľmi;…“

4 Článok 1 tejto smernice uvádza:

„1. Účelom tejto smernice je aproximovať zákony, iné právne predpisy a správne opatrenia členských štátov, ktoré sa [týkajú – *neoficiálny preklad*] nekalých podmienok v zmluvách uzatvorených medzi predajcom alebo dodávateľom a spotrebiteľom.

2. Zmluvné podmienky, ktoré odrážajú záväzné zákonné alebo regulačné ustanovenia a ustanovenia alebo zásady medzinárodných dohovorov, ktorých sú členské štáty alebo spoločenstvo zmluvnou stranou, najmä v oblasti dopravy, nepodliehajú ustanoveniam tejto smernice.“

5 Článok 2 písm. b) a c) uvedenej smernice znie takto:

„Na účely tejto smernice:

…

b) ‚spotrebiteľ' znamená akúkoľvek fyzickú osobu, ktorá v zmluvách podliehajúcich tejto smernici koná s cieľom, nevzťahujúcim sa k jeho [jej – *neoficiálny preklad*] obchodom, podnikaniu alebo povolaniu;

c) ‚predajca alebo dodávateľ' znamená akúkoľvek fyzickú alebo právnickú osobu, ktorá v zmluvách podliehajúcich tejto smernici koná s cieľom vzťahujúcim sa k jeho [jej – *neoficiálny preklad*] obchodom, podnikaniu alebo povolaniu bez ohľadu na to či má verejnú alebo súkromnú formu vlastníctva."

6 Článok 3 ods. 1 smernice 93/13 stanovuje, že „zmluvná podmienka, ktorá nebola individuálne dohodnutá sa považuje za nekalú, ak napriek požiadavke dôvery [dobrej viery – *neoficiálny preklad*] spôsobí značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach strán vzniknutých na základe zmluvy, ku škode spotrebiteľa".

Bulharské právo

7 Ustanovenie § 2 ods. 1 zakon za upravlenie na etažnata sobstvenost (zákon o správe bytov v budovách v spoluvlastníctve) (DV č. 6 z 23. januára 2009) v znení uplatniteľnom na skutkové okolnosti vo veci samej (ďalej len „ZUES") stanovuje:

„Správa spoločných priestorov budov v režime spoluvlastníctva, ktoré boli postavené v rámci uzavretého rezidenčného projektu, sa riadi písomnou zmluvou podpísanou pred notárom developerom a vlastníkmi bytových jednotiek."

8 Podľa § 6 ods. 1 bodu 10 tohto zákona sú vlastníci povinní uhrádzať náklady na správu a údržbu spoločných priestorov.

9 Ustanovenie § 9 uvedeného zákona stanovuje:

„Spôsoby správy bytov v budovách v spoluvlastníctve sú zhromaždenie vlastníkov a/alebo spoločenstvo vlastníkov."

10 Ustanovenie § 195 ods. 1 a 5 zakon za ustrojstvo na teritorijata (zákon o územnom plánovaní) (DV č. 1 z 2. januára 2001) v znení uplatniteľnom na skutkové okolnosti vo veci samej stanovuje:

„1. Vlastníci budov majú povinnosť udržiavať ich v technickom stave, ktorý spĺňa základné požiadavky § 169 ods. 1 a 3…

…

5. Starosta obce môže vyhláškou nariadiť vlastníkom budov… vykonať nevyhnutné práce v záujme bezpečnosti, bezpečnosti cestnej premávky, zdravotnej neškodnosti, hygieny, estetiky, čistoty a pokoja občanov."

Spor vo veci samej a prejudiciálne otázky

11 E. C. D. je vlastníkom bytu, ktorý je súčasťou budovy v spoluvlastníctve nachádzajúcej sa v Nesebare (Bulharsko).

12 Na základe zmluvy o údržbe spoločných priestorov tejto budovy, uzavretej 9. januára 2012 na dobu neurčitú so spoločnosťou S. V., označenou ako „správca“, a s podpisom E. C. D., je E. C. D. ako spoluvlastník povinný platiť tejto spoločnosti ročné poplatky 6 eur za meter štvorcový bez dane z pridanej hodnoty (DPH) za správu a údržbu spoločných priestorov uvedenej budovy. Podľa tejto zmluvy má uvedená spoločnosť v prípade omeškania platby právo uplatniť na dlžnú sumu úroky vo výške 0,1 % za každý deň omeškania.

13 Dňa 26. augusta 2020 S. V. doručila E. C. D. výzvu vo forme notárskej zápisnice, aby do 31. augusta 2020 uhradil ročné poplatky dlžné za obdobie po roku 2012. Následne podala na vnútroštátny súd Rajonen săd Nesebar (Okresný súd Nesebar, Bulharsko) žalobu, ktorou sa domáhala, aby bola E. C. D. uložená povinnosť zaplatiť jej sumu 1 120,40 eura zodpovedajúcu výške ročných poplatkov za roky 2017 až 2019, ako aj sumu 717,87 eura ako úroky z omeškania.

14 E. C. D. na tomto súde predovšetkým tvrdí, že zmluva uvedená v bode 12 tohto rozsudku obsahuje nekalé podmienky, ktoré ukladajú spotrebiteľovi povinnosť zaplatiť neprimerane vysoké úroky z omeškania a nie sú jasné ani zrozumiteľné. E. C. D. sa domnieva, že má postavenie „spotrebiteľa“, a zdôrazňuje, že pri uzavretí tejto zmluvy nedošlo medzi stranami k individuálnej dohode.

15 Uvedený súd sa na jednej strane pýta, či má vlastník bytu v budove v spoluvlastníctve postavenie „spotrebiteľa“ v zmysle smerníc 93/13 a 2011/83, keďže niektoré prvky zmluvných vzťahov týkajúcich sa správy spoločných priestorov takej budovy sú priamo upravené bulharskými právnymi predpismi. Na druhej strane sa pýta, či postavenie „spotrebiteľa“ závisí od rôznych režimov, ktoré táto právna úprava pre túto správu stanovuje. Okrem toho vyjadruje pochybnosti o rozdielnom zaobchádzaní podľa tejto právnej úpravy so spoluvlastníkmi, ktorí uzavreli zmluvu o výkone správy a údržby spoločných priestorov budovy v spoluvlastníctve, a spoluvlastníkmi, ktorí takúto zmluvu neuzavreli. V tomto poslednom uvedenom prípade je orgánom povereným správou spoločných priestorov zhromaždenie vlastníkov.

16 Vzhľadom na to, že Rajonen săd Nesebar (Okresný súd Nesebar) dospel k záveru, že riešenie sporu, ktorý prejednáva, závisí od výkladu ustanovení smerníc 93/13 a 2011/83, rozhodol prerušiť konanie a položiť Súdnemu dvoru tieto prejudiciálne otázky:

„1. Sú fyzické osoby, ktoré sú vlastníkmi bytových jednotiek v budove v režime spoluvlastníctva, pokiaľ ide o právne vzťahy, do ktorých vstupujú na účely správy a údržby spoločných priestorov budovy, ‚spotrebiteľmi‘ (v zmysle článku 2 písm. b) smernice [93/13] a článku 2 bodu 1 smernice [2011/83])?

2. Závisí to, či fyzické osoby, ktoré sú vlastníkmi bytových jednotiek v budove v režime spoluvlastníctva, majú postavenie ‚spotrebiteľa‘ od toho, do akého druhu právnych vzťahov vstúpili (individuálna zmluva o výkone správy a údržby spoločných priestorov, alebo zmluva podľa článku 2 [ZUES], alebo výkon správy zhromaždením vlastníkov)?

3. Sú právne predpisy, ktoré pripúšťajú rozdielne zaobchádzanie (pokiaľ ide o postavenie ‚spotrebiteľa') s rovnakými vlastníkmi bytov v jednej budove podľa toho, či uzavreli individuálnu zmluvu o výkone správy a údržby spoločných priestorov budovy alebo nie (v druhom prípade je ich správcom zhromaždenie vlastníkov) zlučiteľné so smernicou [2011/83]?"

O prejudiciálnych otázkach

17 Na úvod treba pripomenúť, že podľa ustálenej judikatúry v rámci postupu spolupráce medzi vnútroštátnymi súdmi a Súdnym dvorom, zakotveného v článku 267 ZFEÚ, prislúcha Súdnemu dvoru poskytnúť vnútroštátnemu súdu odpoveď potrebnú na rozhodnutie vo veci, ktorú prejednáva. Z tohto hľadiska Súdnemu dvoru prináleží v prípade potreby preformulovať otázky, ktoré sú mu položené (rozsudky zo 17. júla 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, body 22 a 23, ako aj z 18. novembra 2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, bod 36 a citovaná judikatúra).

18 V prejednávanej veci treba po prvé uviesť, že návrh na začatie prejudiciálneho konania neobsahuje nič, čo by mohlo nasvedčovať tomu, že okolnosti vo veci samej patria do vecnej pôsobnosti smernice 2011/83, ani že sa na zmluvu uvedenú v bode 12 tohto rozsudku uplatní ustanovenie bulharskej právnej úpravy preberajúce túto smernicu.

19 Po druhé vnútroštátny súd vo svojom návrhu na začatie prejudiciálneho konania nevysvetľuje relevantnosť svojich otázok na účely vyriešenia tohto sporu, pokiaľ ide o prípad, v ktorom sa zhromaždenie vlastníkov samo poverilo správou spoločných priestorov budovy v spoluvlastníctve, keďže z neho vyplýva, že táto správa je na základe zmluvy uzavretej so správcom zverená tomuto správcovi. Nevysvetľuje ani to, že na účely vyriešenia tohto sporu je relevantná okolnosť, že podľa článku 2 ods. 1 ZUES sa správa spoločných priestorov budov v režime spoluvlastníctva, ktoré boli postavené v rámci uzavretého rezidenčného projektu, riadi písomnou zmluvou podpísanou pred notárom developerom a vlastníkmi bytových jednotiek.

20 Za týchto podmienok treba na účely poskytnutia užitočnej odpovede vnútroštátnemu súdu preformulovať položené otázky a vychádzať z toho, že vnútroštátny súd sa týmito otázkami v podstate pýta, či sa článok 1 ods. 1 a článok 2 písm. b) a c) smernice 93/13 majú vykladať v tom zmysle, že fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu v budove v spoluvlastníctve, sa má považovať za „spotrebiteľa" v zmysle tejto smernice, ak:

– táto osoba uzavrie zmluvu so správcom na účely výkonu správy a údržby spoločných priestorov tejto budovy, ktorej niektoré ustanovenia sa riadia vnútroštátnymi právnymi predpismi,

– zhromaždenie vlastníkov alebo spoločenstvo vlastníkov uvedenej budovy uzavrelo na tieto účely zmluvu so správcom.

21 V prvom rade treba pripomenúť, že smernica 93/13, ako vyplýva z jej článku 1 ods. 1 a článku 3 ods. 1, sa uplatňuje na podmienky v „zmluvách uzatvorených medzi predajcom alebo dodávateľom a spotrebiteľom", ktoré „neboli individuálne dohodnuté" (pozri v tomto zmysle uznesenie z 19. novembra 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, bod 20 a citovanú judikatúru).

22 Ako sa uvádza v desiatom odôvodnení tejto smernice, jednotné pravidlá v záležitostiach nekalých podmienok by sa mali, okrem výnimiek vymenovaných v tomto odôvodnení, uplatniť na „všetky zmluvy“ uzatvorené medzi predajcami alebo dodávateľmi a spotrebiteľmi, ako sú definovaní v článku 2 písm. b) a c) uvedenej smernice (pozri v tomto zmysle uznesenie zo 14. septembra 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, body 26 a 27, ako aj citovanú judikatúru).

23 Podľa tohto článku 2 písm. b) smernice je „spotrebiteľ“ akákoľvek fyzická osoba, ktorá v zmluvách podliehajúcich smernici 93/13 koná s cieľom nevzťahujúcim sa k jej obchodom, podnikaniu alebo povolaniu. Ďalej podľa uvedeného článku 2 písm. c) je „predajcom alebo dodávateľom“ akákoľvek fyzická alebo právnická osoba, ktorá v týchto zmluvách koná s cieľom vzťahujúcim sa k jej obchodom, podnikaniu alebo povolaniu bez ohľadu na to, či má verejnú alebo súkromnú formu vlastníctva (pozri v tomto zmysle rozsudok z 21. marca 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, bod 22).

24 Smernica 93/13 teda definuje zmluvy, na ktoré sa vzťahuje, odkazom na určitú vlastnosť zmluvných strán podľa toho, či konajú s cieľom vzťahujúcim sa na ich obchody, podnikanie alebo povolanie (rozsudok z 21. marca 2019, Pouvin a Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, bod 23, ako aj citovaná judikatúra).

25 Pokiaľ ide o pojem „spotrebiteľ“ v zmysle článku 2 písm. b) smernice 93/13, z ustálenej judikatúry Súdneho dvora vyplýva, že tento pojem má objektívnu povahu. Musí sa posudzovať z hľadiska funkčného kritéria spočívajúceho v posúdení, či zmluvný vzťah v prejednávanej veci súvisí s činnosťami, ktoré nie sú obchodom, podnikaním alebo povolaním (pozri uznesenie zo 14. septembra 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, bod 32 a citovanú judikatúru).

26 Vnútroštátny súd rozhodujúci o spore týkajúcom sa zmluvy, ktorá by mohla patriť do pôsobnosti tejto smernice, je pri zohľadnení všetkých okolností prejednávanej veci a dôkazov povinný overiť, či môže byť dotknutý dlžník označený ako „spotrebiteľ“ v zmysle uvedenej smernice (uznesenie zo 14. septembra 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, bod 33 a citovaná judikatúra).

27 V prejednávanej veci treba uviesť, že z návrhu na začatie prejudiciálneho konania vyplýva, že E. C. D. je fyzická osoba a predmetom zmluvy uvedenej v bode 12 tohto rozsudku je správa a údržba spoločných priestorov budovy v spoluvlastníctve, v ktorej je E. C. D. vlastníkom bytu. Preto v prípade, že je táto osoba zmluvnou stranou tejto zmluvy a ak tento byt nepoužíva na účely, ktoré sa výlučne vzťahujú k jej obchodom, podnikaniu alebo povolaniu, treba v zásade vychádzať z toho, že uvedená osoba koná v tejto zmluve ako „spotrebiteľ“ v zmysle článku 2 písm. b) smernice 93/13.

28 Pokiaľ ide o pojem „predajca alebo dodávateľ“ v zmysle článku 2 písm. c) tejto smernice, ako vyplýva z judikatúry Súdneho dvora, úmyslom normotvorcu Únie bolo zaviesť široké poňatie tohto pojmu, takže každá fyzická alebo právnická osoba vykonávajúca činnosť súvisiacu s jej obchodom, podnikaním alebo povolaním, vrátane úloh verejného charakteru a úloh vo všeobecnom záujme, sa má považovať za osobu, na ktorú sa tento pojem vzťahuje (pozri v tomto zmysle rozsudok zo 17. mája 2018, Karel de Grote – Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, body 48 až 51 a citovaná judikatúra).

29 V tejto súvislosti je nesporné, že zmluvný vzťah, o ktorý ide vo veci samej, patrí do rámca činností súvisiacich s obchodom, podnikaním alebo povolaním, ktoré S. V. vykonáva ako správca.

30 V tomto kontexte, ako zdôrazňuje Európska komisia, nemôže okolnosť, že časť činností správy a údržby spoločných priestorov budovy v spoluvlastníctve dotknutej vo veci samej a ročné poplatky vyberané v tejto súvislosti týmto správcom vyplývajú z potreby dodržiavať osobitné požiadavky v oblasti bezpečnosti a územného plánovania stanovené uplatniteľnou vnútroštátnou právnou úpravou, vylúčiť tieto činnosti z pôsobnosti článku 2 písm. c) tejto smernice, a teda nemôže z pôsobnosti tejto smernice vylúčiť ani zmluvu uvedenú v bode 12 tohto rozsudku.

31 Hoci sú totiž podľa článku 1 ods. 2 smernice 93/13, ak sú takéto zákonné ustanovenia záväzné, zmluvné podmienky odrážajúce tieto ustanovenia z pôsobnosti tejto smernice vylúčené, takéto vylúčenie neznamená, že platnosť iných podmienok uvedených v tej istej zmluve, ktoré neodrážajú uvedené ustanovenia, by nemohla byť vnútroštátnym súdom posúdená z hľadiska uvedenej smernice (pozri v tomto zmysle rozsudok z 21. decembra 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, bod 39 a citovanú judikatúru).

32 V druhom rade v prípade, že je zmluva o výkone správy a údržby spoločných priestorov budovy v spoluvlastníctve uzavretá medzi správcom a zhromaždením vlastníkov alebo spoločenstvom vlastníkov tejto budovy, vlastník bytu, ktorý je súčasťou uvedenej budovy, sa považuje za „spotrebiteľa“ v zmysle článku 2 písm. b) smernice 93/13, pokiaľ možno tohto vlastníka po prvé kvalifikovať ako „zmluvnú stranu“ tejto zmluvy, po druhé je fyzickou osobou a po tretie nevyužíva tento byt výlučne na účely súvisiace s obchodom, podnikaním alebo povolaním. V tejto súvislosti treba spresniť, že z pôsobnosti pojmu „spotrebiteľ“ nemožno vylúčiť prípad, keď fyzická osoba užíva byt predstavujúci jej osobné bydlisko aj na obchod, podnikanie alebo povolanie, napríklad v rámci práce na diaľku ako zamestnanec alebo v rámci výkonu slobodného povolania.

33 Naopak, ak takéhoto vlastníka bytu nemožno kvalifikovať ako „zmluvnú stranu“ uvedenej zmluvy a keďže zhromaždenie vlastníkov alebo spoločenstvo vlastníkov budovy nie je už z definície „fyzickou osobou“ v zmysle tohto článku 2 písm. b), a nemožno ho teda kvalifikovať ako „spotrebiteľa“ v zmysle tohto ustanovenia, je takáto zmluva z pôsobnosti smernice 93/13 vylúčená (pozri analogicky rozsudok z 2. apríla 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, bod 29).

34 Nič to však nemení na tom, že článok 1 ods. 1 a článok 2 písm. b) tejto smernice nebránia vnútroštátnej judikatúre, ktorá vykladá právnu úpravu preberajúcu uvedenú smernicu do vnútroštátneho práva tak, že pravidlá na ochranu spotrebiteľov, ktoré obsahuje, sa uplatnia aj na zmluvu uzavretú takým právnym subjektom, akým je spoločenstvo vlastníkov bez právnej subjektivity odlišnej od právnej subjektivity jeho účastníkov, hoci takýto právny subjekt nepatrí do pôsobnosti tejto smernice (pozri v tomto zmysle rozsudok z 2. apríla 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, body 18 a 38).

35 S prihliadnutím na vyššie uvedené treba na položené otázky odpovedať tak, že článok 1 ods. 1 a článok 2 písm. b) a c) smernice 93/13 sa majú vykladať v tom zmysle, že:

– fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu v budove v spoluvlastníctve, sa má považovať za „spotrebiteľa“ v zmysle tejto smernice, ak uzatvorí zmluvu so správcom na účely výkonu správy a údržby spoločných priestorov tejto budovy, pokiaľ tento byt nepoužíva na účely, ktoré patria výlučne do jej obchodu, podnikania alebo povolania. Okolnosť, že časť plnení, ktoré tento správca poskytuje na základe tejto zmluvy, vyplýva z potreby dodržania osobitných požiadaviek v oblasti bezpečnosti a územného plánovania stanovených vo vnútroštátnych právnych predpisoch, nemôže vylúčiť uvedenú zmluvu z pôsobnosti uvedenej smernice,

– v prípade, že je zmluva o výkone správy a údržby spoločných priestorov budovy v spoluvlastníctve uzavretá medzi správcom a zhromaždením vlastníkov alebo spoločenstvom vlastníkov tejto budovy, môže sa fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu v tejto budove, považovať za „spotrebiteľa“ v zmysle smernice 93/13, pokiaľ ju možno kvalifikovať ako „zmluvnú stranu“ tejto zmluvy a pokiaľ nevyužíva tento byt výlučne na účely súvisiace s obchodom, podnikaním alebo povolaním.

O trovách

36 Vzhľadom na to, že konanie pred Súdnym dvorom má vo vzťahu k účastníkom konania vo veci samej incidenčný charakter a bolo začaté v súvislosti s prekážkou postupu v konaní pred vnútroštátnym súdom, o trovách konania rozhodne tento vnútroštátny súd. Iné trovy konania, ktoré vznikli v súvislosti s predložením pripomienok Súdnemu dvoru a nie sú trovami uvedených účastníkov konania, nemôžu byť nahradené.

Z týchto dôvodov Súdny dvor (ôsma komora) rozhodol takto:

Článok 1 ods. 1 a článok 2 písm. b) a c) smernice Rady 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách

sa má vykladať v tom zmysle, že:

– **fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu v budove v spoluvlastníctve, sa má považovať za „spotrebiteľa“ v zmysle tejto smernice, ak uzatvorí zmluvu so správcom na účely výkonu správy a údržby spoločných priestorov tejto budovy, pokiaľ tento byt nepoužíva na účely, ktoré patria výlučne do jej obchodu, podnikania alebo povolania. Okolnosť, že časť plnení, ktoré tento správca poskytuje na základe tejto zmluvy, vyplýva z potreby dodržania osobitných požiadaviek v oblasti bezpečnosti a územného plánovania stanovených vo vnútroštátnych právnych predpisoch, nemôže vylúčiť uvedenú zmluvu z pôsobnosti uvedenej smernice,**

– **v prípade, že je zmluva o výkone správy a údržby spoločných priestorov budovy v spoluvlastníctve uzavretá medzi správcom a zhromaždením vlastníkov alebo spoločenstvom vlastníkov tejto budovy, môže sa fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu v tejto budove, považovať za „spotrebiteľa“ v zmysle smernice 93/13, pokiaľ ju možno kvalifikovať ako „zmluvnú stranu“ tejto zmluvy a pokiaľ nevyužíva tento byt výlučne na účely súvisiace s obchodom, podnikaním alebo povolaním.**

Podpisy