CONCLUZIILE AVOCATULUI GENERAL
DOMNUL MANUEL CAMPOS SÁNCHEZ-BORDONA
prezentate la 29 septembrie 2022 [1]

Cauza C-555/21

UniCredit Bank Austria AG
împotriva
Verein für Konsumenteninformation

[cerere de decizie preliminară formulată de Oberster Gerichtshof (Curtea Supremă, Austria)]

„Cerere de decizie preliminară – Protecția consumatorilor – Contracte de credit încheiate cu consumatori pentru bunuri imobile rezidențiale – Rambursare anticipată a cuantumului creditului – Reducerea costului total al creditului – Reducere proporțională a costurilor – Reducerea costurilor care nu depind de durata contractului – Costuri datorate terților”

1. Dreptul consumatorului care este debitor într-un contract de credit de a-l rambursa anticipat (cu o reducere a dobânzii și a costurilor aferente duratei restante a contractului) este recunoscut de mai mulți ani în dreptul Uniunii [2].

2. Această recunoaștere privește atât creditul de consum în general (Directiva 2008/48/CE) [3], cât și, în mod specific, contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale (Directiva 2014/17/UE) [4].

3. Curtea s-a pronunțat referitor la consecințele juridice ale rambursării anticipate a creditului de consum prin Hotărârea din 11 septembrie 2019 [5], ca răspuns la o cerere de pronunțare a unei hotărâri preliminare privind interpretarea articolului 16 alineatul (1) din Directiva 2008/48 [6].

4. În prezent, i se solicită interpretarea articolului 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17 în raport cu o clauză predefinită (clauză standard) pe care o bancă o include în contractele sale de credit garantat prin ipotecă. Instanța de trimitere solicită în special să se stabilească dacă trebuie să urmeze modelul prezentat în Hotărârea Lexitor.

1 Limba originală: spaniola.

2 Acesta a fost prevăzut inițial la articolul 8 din Directiva 87/102/CEE a Consiliului din 22 decembrie 1986 de apropiere a actelor cu putere de lege și a actelor administrative ale statelor membre privind creditul de consum (JO 1987, L 42, p. 48, Ediție specială, 15/vol. 1, p. 252).

3 Directiva Parlamentului European și a Consiliului din 23 aprilie 2008 privind contractele de credit pentru consumatori și de abrogare a Directivei 87/102/CEE a Consiliului (JO 2008, L 133, p. 66).

4 Directiva Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010 (JO 2014, L 60, p. 34).

5 Lexitor (C-383/18, EU:C:2019:702, denumită în continuare, „Hotărârea Lexitor” sau „soluția Lexitor”).

6 În această trimitere, dezbaterea a avut loc în jurul unui comision perceput consumatorilor de băncile creditoare. Curtea a statuat că, în temeiul articolului 16 alineatul (1) din Directiva 2008/48, „dreptul consumatorului la reducerea costului total al creditului în caz de rambursare anticipată a creditului include toate costurile impuse consumatorului”.

I. Cadrul juridic

A. Dreptul Uniunii

1. Directiva 2008/48

5. Articolul 3 litera (g) prevede:

„În sensul prezentei directive, se aplică următoarele definiții:

(g) «costul total al creditului pentru consumatori» înseamnă toate costurile, inclusiv dobânda, comisioanele, taxele și orice alt tip de costuri pe care trebuie să le suporte consumatorul în legătură cu contractul de credit și care sunt cunoscute de către creditor, cu excepția taxelor notariale; costurile pentru serviciile accesorii aferente contractului de credit, în special primele de asigurare, sunt incluse, de asemenea, în cazul în care obținerea creditului sau obținerea acestuia potrivit clauzelor și condițiilor prezentate este condiționată de încheierea unui contract de servicii”.

6. Articolul 16 alineatul (1) prevede:

„Consumatorul trebuie să aibă dreptul să se libereze în tot sau în parte de obligațiile sale în baza unui contract de credit, în orice moment. În aceste cazuri, acesta trebuie să aibă dreptul la o reducere a costului total al creditului, care constă în dobânda și în costurile aferente duratei restante a contractului.”

2. Directiva 2014/17

7. Sunt relevante pentru prezenta cauză în special considerentele (19), (56) și (66).

8. Articolul 4 definește, în sensul acestei directive:

„[…]

13. «costul total al creditului pentru consumator» înseamnă costul total al creditului pentru consumator, conform definiției de la articolul 3 litera (g) din Directiva 2008/48/CE, incluzând costul evaluării bunului, în cazul în care o astfel de evaluare este necesară pentru obținerea creditului, dar excluzând taxele de înregistrare pentru transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Acesta exclude orice taxe plătibile de către consumator pentru nerespectarea angajamentelor prevăzute în contractul de credit;

[…]

15. «dobânda anuală efectivă» (DAE) înseamnă costul total al creditului pentru consumator, exprimat în procent anual din valoarea totală a creditului, după caz, inclusiv costurile menționate la articolul 17 alineatul (2), și este egală, pe o perioadă de un an, cu valoarea actuală a tuturor angajamentelor (trageri, rambursări și costuri), viitoare sau prezente, convenite de creditor și de consumator;

[…]”

9. Articolul 25 stipulează:

„(1) Statele membre se asigură că consumatorul are dreptul de a-și îndeplini integral sau parțial obligațiile care îi revin în temeiul unui contract de credit înainte de expirarea acestuia. În aceste cazuri, consumatorul trebuie să aibă dreptul la o reducere a costului total al creditului pentru consumator, care constă în dobânda și în costurile aferente duratei restante a contractului.

(2) Statele membre pot prevedea anumite condiții pentru exercitarea dreptului menționat la alineatul (1). Aceste condiții pot include limitarea în timp a exercitării dreptului, un tratament diferit în funcție de tipul de rată a dobânzii ori de momentul la care consumatorul își exercită dreptul sau restricții cu privire la circumstanțele în care poate fi exercitat dreptul.

(3) Statele membre pot prevedea că creditorul are dreptul, atunci când este justificat, la o compensație echitabilă și obiectivă pentru eventualele costuri legate direct de rambursarea anticipată a creditului, dar nu impun o penalizare pentru consumator. În această privință, compensația nu depășește pierderea financiară suportată de creditor. În aceste condiții, statele membre pot prevedea că compensația nu poate depăși un anumit nivel sau poate fi permisă numai pentru o anumită perioadă.

[…]

(5) În cazul în care rambursarea anticipată are loc într-o perioadă în care rata dobânzii este fixă, statele membre pot prevedea ca exercitarea dreptului menționat la alineatul (1) să fie condiționată de existența unui interes legitim din partea consumatorului.”

B. Dreptul național

10. Articolul 20 din Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (Legea privind creditele ipotecare și imobiliare)[7], intitulat „Rambursarea anticipată”, prevedea, în versiunea în vigoare până la 31 decembrie 2020, următoarele:

„(1) Împrumutatul are dreptul, în orice moment, să ramburseze parțial sau integral valoarea creditului înainte de expirarea perioadei convenite. Rambursarea anticipată a întregii valori a creditului, majorată cu dobânzi, este considerată reziliere a contractului de credit. În cazul rambursării anticipate a creditului, dobânzile datorate de împrumutat se reduc proporțional cu creanța astfel redusă și, dacă este cazul, proporțional cu durata astfel redusă a contractului; costurile care depind de durata contractului se reduc proporțional.”

[7] Din 26 noiembrie 2015 (BGBl. I, nr. 135/2015). Textul a fost modificat prin Bundesgesetz, mit dem das Verbraucherkreditgesetz und das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz geändert werden (Legea federală de modificare a Legii privind creditul de consum și a Legii privind creditele ipotecare și imobiliare) din 5 ianuarie 2021 (BGBl. I, nr. 1/2021).

II. Situația de fapt, litigiul și întrebarea preliminară

11. UniCredit Bank Austria AG (denumită în continuare „UniCredit”) utilizează în contractele sale de credit garantate prin ipotecă, destinate consumatorilor, modele ce reglementează dreptul la rambursarea anticipată a creditului, cu reducerea dobânzilor datorate și a costurilor aferente duratei contractului.

12. Contractele conțin următoarea clauză standard: „Se precizează că nu vor fi rambursate costurile de prelucrare care nu depind de durata contractului (nici măcar proporțional).”

13. Verein für Konsumenteninformation (denumită în continuare „VKI”) este o asociație pentru apărarea intereselor consumatorilor care a formulat o acțiune împotriva UniCredit la Handelsgericht Wien (Tribunalul Comercial din Viena, Austria), prin care a solicitat încetarea utilizării acestei clauze.

14. Instanța de prim grad a respins acțiunea. În schimb, Oberlandesgericht Wien (Tribunalul Regional Superior din Viena, Austria) a admis apelul declarat de VKI și a admis acțiunea.

15. Oberster Gerichtshof (Curtea Supremă, Austria) este chemată să se pronunțe cu privire la recursul formulat de UniCredit împotriva hotărârii pronunțate în apel, prin care se urmărește restabilirea hotărârii inițiale. În acest context, instanța de trimitere adresează Curții următoarea întrebare preliminară:

„Articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17/UE […] trebuie să fie interpretat în sensul că se opune unei reglementări naționale care prevede că, în cazul exercitării dreptului împrumutatului de a rambursa parțial sau integral valoarea creditului înainte de expirarea perioadei convenite, dobânzile datorate de împrumutat și costurile care depind de durata contractului sunt reduse proporțional, în timp ce pentru costurile care nu depind de durata contractului nu există o asemenea reglementare?”

III. Procedura în fața Curții

16. Cererea de decizie preliminară a fost înregistrată la grefa Curții la 9 septembrie 2021.

17. Au formulat observații scrise VKI, UniCredit, guvernul italian și Comisia Europeană.

18. La 7 iulie 2022, a avut loc o ședință la care au participat VKI, UniCredit, guvernul german, guvernul italian și Comisia.

IV. Analiză

A. Considerații introductive

19. Prima directivă privind creditul de consum datează din anul 1987. Aceasta excludea din domeniul său de aplicare contractele de credit destinate dobândirii sau menținerii drepturilor de proprietate asupra unui teren sau asupra unei clădiri existente sau proiectate, precum și renovării

sau îmbunătățirii clădirilor. Numai unele dintre dispozițiile sale se aplicau contractelor de credit garantate prin ipotecă imobiliară, care, în mod excepțional, nu erau deja excluse prin această dispoziție.

20. Aproape 30 de ani mai târziu, Directiva 2014/17 stabilește (parțial) un cadru de reglementare comun pentru contractele de credit oferite consumatorilor garantate prin ipotecă sau o garanție comparabilă asupra bunurilor imobile rezidențiale.

21. Reglementarea separată a acestor din urmă contracte se explică adesea prin diferențele dintre piețele creditelor de consum și piețele creditelor pentru achiziționarea sau renovarea locuințelor. Se subliniază de asemenea diferențele existente între tehnicile fiecărei categorii de credit și garanțiile uzuale în fiecare dintre ele.

22. În pofida acestor diferențe, există o serie de dispoziții ale Directivei 2014/17 pe care legiuitorul le-a elaborat în considerarea celor din Directiva 2008/48. În unele cazuri, acesta se limitează să facă trimitere la ele, fără alte precizări, sau adaugă nuanțe și clarificări [8].

23. Un aspect comun ambelor directive, care era deja cuprins în Directiva 87/102, este dreptul consumatorului de a rambursa anticipat creditul. În toate cele trei instrumente, acest drept este legat de dreptul de a obține o reducere a costului total al creditului, care:

– trebuia să fie echitabilă, în conformitate cu Directiva 87/102 (articolul 8);

– trebuie să includă „dobânda și costurile aferente duratei restante a contractului” [articolul 16 alineatul (1) din Directiva 2008/48];

– trebuie să includă „dobânda și costurile aferente duratei restante a contractului” [articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17].

24. Curtea s-a pronunțat cu privire la noțiunea de „cost total al creditului pentru consumator” în ceea ce privește creditul de consum [9]. În Hotărârea Lexitor, astfel cum am arătat deja, aceasta a interpretat reducerea acestui cost ca urmare a rambursării anticipate a obligațiilor care decurg din contractul de credit, care este permisă de articolul 16 alineatul (1) din Directiva 2008/48.

25. Pentru a răspunde la întrebarea preliminară adresată de instanța *a quo*, este necesar mai întâi să se abordeze noțiunile „costul total al creditului” [10] și „reducere a costului total” [11] care figurează la articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17.

[8] Acesta este cazul definiției „costului total al creditului pentru consumator” de la articolul 4 punctul 13. Este de asemenea cazul articolului 25 alineatul (1).

[9] Printre altele, în Hotărârea din 26 februarie 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127), Hotărârea din 3 septembrie 2020, Profi Credit Polska (C-84/19, C-222/19 și C-252/19, EU:C:2020:631), și Hotărârea din 16 iulie 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582).

[10] Opinia pe care o vom prezenta în ceea ce privește relevanța Hotărârii Lexitor asupra costurilor plătite terților ar face de fapt superfluă examinarea chestiunii de a ști care dintre aceste costuri intră sub incidența „costului total al creditului”. Cu toate acestea, vom efectua o atare analiză care va fi utilă în cazul în care Curtea va adopta o poziție diferită.

[11] Directiva 2014/17 pare să utilizeze noțiunile „costes” (costuri) și „gastos” (cheltuieli) ca fiind interschimbabile. Dintre versiunile pe care le-am putut consulta, numai articolul 25 alineatul (1) din versiunea franceză se referă la reducerea unor „frais dus” (cheltuieli datorate) ca făcând parte din „coût [total du crédit pour le consommateur]”; în schimb, versiunile germană, spaniolă, engleză, italiană și portugheză utilizează „Kosten”, „costes”, „costs”, „costi” și, respectiv, „custos”.

26. Înainte de a continua această analiză, vom prezenta două considerații privind impactul Directivei 2008/48 în prezenta cauză:

– în primul rând, interpretarea Directivei 2008/48 este (sau poate fi) un element important pentru interpretarea Directivei 2014/17, în special atunci când aceasta din urmă preia termeni utilizați în prima directivă [12]. Cu toate acestea, este vorba doar despre *un* element, care trebuie să fie combinat cu criteriile de interpretare uzuale aplicate noțiunilor și dispozițiilor care guvernează materia creditului imobiliar [13];

– în al doilea rând, prezentul litigiu a apărut în legătură cu clauza contractuală utilizată de UniCredit și se concentrează pe sumele plătite unor terți [14]. În schimb, în cauza Lexitor nu erau în discuție alte costuri decât cele ale creditorului și nici nu se făcea referire la alte tipuri de costuri [15]. În scopul prezentei trimiteri preliminare, este legitim să se susțină că valoarea acelei hotărâri este limitată.

B. Costul total al creditului prevăzut la articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17

27. În măsura în care exercitarea dreptului la rambursare anticipată implică o reducere aferentă a costului total al creditului pentru consumator, este necesar să se determine care sunt elementele (pe lângă dobânzi) care intră sub incidența acestei din urmă noțiuni.

1. Interpretarea literală

28. Noțiunea „costul total al creditului pentru consumator” este definită la articolul 4 punctul 13 din Directiva 2014/17 prin trimitere la Directiva 2008/48, cu anumite precizări care nu modifică esența definiției [16].

29. În mod literal, costul *total* al unui credit ipotecar include *toate* costurile suportate în legătură cu creditul respectiv (cu excepția cazului în care ele sunt excluse de către legiuitor), care îndeplinesc două condiții: sunt obligatorii pentru consumator și sunt (sau ar trebui să fie) cunoscute de către creditor [17].

30. Ca exemple tipice ale acestor costuri, în dispoziția respectivă menționează „dobânda, comisioanele, taxele”, precum și „costurile pentru serviciile accesorii aferente contractului de credit, în special primele de asigurare […] în cazul în care obținerea creditului sau obținerea acestuia potrivit clauzelor și condițiilor prezentate este condiționată de încheierea unui contract de servicii”. Tarifele pentru intermediarii de credite și costul evaluării bunului în vederea ipotecării [18] pot fi de asemenea incluse în această categorie.

[12] În acest sens, considerentul (19) al Directivei 2014/17.

[13] Acest lucru rezultă din considerentul (22) al Directivei 2014/17.

[14] Instanța de trimitere menționează în special costul de evaluare a bunului, de autentificare a semnăturii în vederea înregistrării ipotecii în registrul funciar, de solicitare a rezervării rangului și de înregistrare a ipotecii în registrul funciar.

[15] Nici în Concluziile avocatului general Hogan (C-383/18, EU:C:2019:451).

[16] Este vorba despre precizări care nu sunt relevante în ceea ce privește contractele de credit pentru consumatori deoarece se referă la elemente care, prin definiție, nu sunt prezente în acestea.

[17] Articolul 3 litera (g) din Directiva 2008/48. A se vedea de asemenea considerentul (50) al Directivei 2014/17, care precizează de asemenea parametrii de evaluare a cunoștințelor creditorului.

[18] Articolul 4 punctul 13 și considerentul (50) al Directivei 2014/17.

31. După cum se deduce din respectiva enumerare, caracterul obligatoriu al costurilor nu rezultă în mod necesar dintr-o impunere unilaterală din partea creditorului în vederea creșterii profitului propriu: costul total al creditului poate include remunerarea altor entități sau părți decât părțile la contract [19], pentru prestații de o natură foarte diversă.

32. Prin urmare, costul total al creditului, din punct de vedere literal în discuție în prezent, se extinde la valoarea serviciilor accesorii, în aceleași condiții de obligativitate pentru consumator și de cunoaștere din partea creditorului [20].

33. Exemple de astfel de costuri sunt primele de asigurare de viață și de asigurare de incendiu [21], costurile evaluării bunului care urmează să fie ipotecat [22], costurile deschiderii și menținerii unui anumit cont, costurile utilizării unui mijloc de plată atât pentru tranzacții, cât și pentru trageri din acel cont, precum și alte costuri legate de operațiunile de plată [23].

34. Prin decizia expresă a legiuitorului, deși, teoretic, ar putea intra sub incidența noțiunii de cost total al creditului pentru consumator, nu se iau în considerare pentru calculul costului respectiv:

– taxele notariale, excluse în temeiul articolului 3 litera (g) din Directiva 2008/48 [24];

– „taxele de înregistrare pentru transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil” [25], excluse în temeiul articolului 4 punctul 13 din Directiva 2014/17;

– costurile care pot fi percepute de la consumator pentru nerespectarea angajamentelor asumate prin contractul de credit [26].

35. Aplicând această tipologie a elementelor care corespund (sau care nu intră sub incidența) noțiunii „costul total al creditului pentru consumator” la cele citate de instanța de trimitere, considerăm că respectiva noțiune, în sensul articolului 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17:

– include *costurile de evaluare* a bunului, în cazul în care acest lucru este necesar pentru acordarea creditului și este cunoscut de către creditor, precum și costurile legate de cererea de

[19] Acest lucru este amintit în Hotărârea din 26 februarie 2015, Matei (C-143/13, EU:C:2015:127, punctul 48), coroborată cu Directiva 2008/48. Noțiunea de cost total al creditului pentru consumator este „definită într-un mod deosebit de larg, astfel încât suma totală a tuturor costurilor sau cheltuielilor în sarcina consumatorului și care sunt aferente unor *plăți efectuate de acesta atât creditorului, cât și unor terți* să fie menționată în mod clar în contractele de credit de consum”. Sublinierea noastră.

[20] În acest context, o prestație accesorie poate fi calificată drept obligatorie atunci când obținerea creditului în sine sau cu anumite avantaje depinde de contractarea serviciului respectiv. Articolul 3 litera (g) din Directiva 2008/48 și considerentul (50) al Directivei 2014/17.

[21] Considerentul (50) al Directivei 2014/17.

[22] În cazul în care această evaluare este necesară pentru obținerea creditului, astfel cum se prevede la articolul 4 punctul 13 din Directiva 2014/17.

[23] Considerentul (50) al Directivei 2014/17 și articolul 17 alineatul (2) din Directiva 2014/17, cu privire la calcularea DAE. O dispoziție echivalentă este prevăzută la articolul 19 alineatul (2) din Directiva 2008/48. În ambele cazuri, mențiunea nu pare să aibă alt scop decât unul pedagogic sau de confirmare. Nu am găsit niciun indiciu în lucrările pregătitoare ale directivelor și nici nu există argumente (în afară de localizarea sistematică) care să presupună că *numai* aceste elemente fac parte din costul total al creditului în scopul calculării DAE.

[24] În același sens, considerentul (50) al Directivei 2014/17. Excluderea este foarte clară, chiar dacă este discutabilă în materie de credit ipotecar, în care, spre deosebire de creditul pentru consumatori, intervenția unui funcționar public pentru constituirea garanției sau pentru înregistrarea sa nu este de obicei opțională. Pentru o posibilă explicație în această privință, a se vedea nota de subsol 40.

[25] Acestea nu ar trebui confundate cu cele referitoare la înregistrarea ipotecii. În acest context, termenul „taxă” are un sens foarte larg.

[26] Articolul 4 punctul 13 din Directiva 2014/17. În Directiva 2008/48, aceste costuri sunt excluse din costul total al creditului la calcularea DAE, în conformitate cu articolul 19 alineatul (2).

rezervare a rangului și de *înregistrare a ipotecii în registru* [27], care sunt în mod normal esențiale pentru constituirea garanției și pentru asigurarea funcției sale;

– nu acoperă costurile *autentificării notariale a semnăturilor* (taxe notariale) pentru înregistrarea ipotecii în registru.

2. Interpretarea în lumina contextului dispoziției

36. Analiza evoluției noțiunii „costul total al creditului pentru consumator” în cadrul lucrărilor legislative care au precedat adoptarea Directivei 2014/17 [28] confirmă că, dintre elementele citate de instanța de trimitere, au fost menționate „taxele aferente înregistrării ipotecii”.

37. Propunerea Comisiei referitoare la (viitoarea) directivă privind creditul imobiliar conținea în această privință o simplă trimitere la Directiva 2008/48 [29].

38. Soluția a fost explicată ca o ponderare a avantajelor și a dezavantajelor opțiunilor avute în vedere pentru calcularea DAE [30]. De asemenea, s-a observat că un text paralel cu cel existent (cel al Directivei 2008/48) ar facilita înțelegerea și compararea creditelor de către consumatori [31].

39. Ulterior, noțiunea a fost modelată prin adăugarea sau eliminarea unor elemente, dar fără a pierde legătura cu articolul 3 din Directiva 2008/48.

40. În acest context, considerăm relevant faptul că primul raport al Parlamentului referitor la propunerea de directivă privind contractele de credit imobiliar excludea în mod explicit „taxele de înregistrare pentru ipotecă sau alte garanții comparabile” [32].

[27] Fișa europeană de informații standardizate (denumită în continuare „FEIS”), care figurează în partea A din anexa II la Directiva 2014/17, precum și instrucțiunile de completare a acesteia, care figurează în partea B din această anexă, susțin această afirmație.

[28] Prima definiție figurează în Directiva 87/102; textul inițial a fost ulterior modificat în urma încercărilor de standardizare a calculării ratei anuale a dobânzii aferente creditului. Documentele negocierilor în vederea adoptării Directivei 2008/48 arată că există o fluctuație în ceea ce privește includerea în costuri sau excluderea din acestea a costurilor datorate terților, în special a taxelor și a costurilor notariale. Textul final menționează taxele ca soluție de compromis, deși nu există nicio indicație cu privire la motivul pentru care este prevăzută excluderea taxelor notariale. A se vedea Comunicarea Comisiei către Parlamentul European în conformitate cu articolul 251 alineatul (2) al doilea paragraf din Tratatul CE privind poziția comună a Consiliului cu privire la adoptarea unei directive a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit pentru consumatori, COM(2007) 546 final, punctul 3.2.

[29] Propunere de directivă a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit pentru proprietăți rezidențiale, COM(2011) 142 final, articolul 3 litera (k). Considerentul (23) al propunerii cuprindea elemente ale considerentului (20) și ale articolului 3 litera (g) din Directiva 2008/48.

[30] Document de lucru care însoțește propunerea de directivă a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit pentru proprietăți rezidențiale, SEC(2011) 356 final, volumul II, p. 130 și următoarele.

[31] *Id. loc.*, p. 134. Unele state membre au extins sau au planificat extinderea propriilor norme privind creditele pentru consumatori la creditele ipotecare: a se vedea *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, noiembrie 2009, p. 29 și următoarele.

[32] Primul raport referitor la propunerea de directivă a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit pentru proprietăți rezidențiale [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 - 2011/0062(COD)], documentul PE469.842v04-00, amendamentul 48.

41. În schimb, printre amendamentele adoptate, figura cel în care se prevedeau următoarele: „Costul total al creditului pentru consumator ar trebui să excludă costurile pe care le plătește consumatorul în legătură cu cumpărarea bunului imobil sau a terenului, *cum ar fi taxele asociate cumpărării și costurile notariale sau costurile legate de înregistrarea în registrul funciar*” [33] (sublinierea noastră).

42. Nu rezultă că includerea în costul total al creditului a „taxelor de înregistrare pentru ipotecă” sau excluderea celor referitoare la achiziționarea imobilului a fost discutată la un moment diferit [34].

3. Interpretarea contextuală și teleologică

43. Noțiunea „costul total al creditului pentru consumator” din Directiva 2014/17 este, la fel ca în Directiva 2008/48, funcțională. Aceasta servește în primul rând la stabilirea a două concepte:

– cel referitor la „suma totală plătibilă de către consumator”, care corespunde aceleiași noțiuni astfel cum este definită la articolul 3 litera (h) din Directiva 2008/48 [35], și

– cel referitor la DAE, care corespunde costului total al creditului pentru consumator exprimat ca procent anual din valoarea totală a creditului [36].

44. Curtea a asociat întinderea acestei noțiuni cu obiectivul unei protecții extinse a consumatorului și a interpretat-o în consecință [37]. Protecția respectivă este asigurată prin punerea la dispoziția consumatorului a unor informații generale și, mai ales, precontractuale, care să îi permită (în mod ideal) să aleagă produsul de credit adecvat situației și intereselor sale personale. Acesta este în definitiv scopul *principal* al noțiunii „costul total al creditului”.

45. O parte a procesului de selectare de către consumator a formulei care i se potrivește cel mai bine este aceea că i se oferă posibilitatea de a compara ofertele la nivel național și transfrontalier. Protecția sa în temeiul Directivelor 2008/48 și 2014/17 face parte din obiectivul general de creare a

[33] Amendamente adoptate de Parlamentul European referitoare la propunerea de directivă a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit pentru proprietăți rezidențiale [COM(2011)0142 – C7-0085/2011 - 2011/0062(COD)], documentul P7 _TA(2013)0341 din 13 septembrie 2013: a se vedea considerentul (50) și articolul 4 punctul 13. Nu a reieșit de ce această excludere a fost menționată în mod expres, ceea ce, în opinia noastră, se explică prin lipsa unei legături directe între costurile menționate și creditul în sine. Este posibil să se amintească *statu-quoul* în ceea ce privește factorii care, înainte de adoptarea normei uniforme, au fost luați în considerare la calcularea DAE (sau a unei noțiuni similare) în sistemele juridice ale statelor membre. Acestea au inclus, deși într-o minoritate de state, costurile notariale și taxele aferente transferului de proprietate: a se vedea tabelul 39 din *Study on the costs and benefits of the different policy options for mortgage credit, Final Report*, noiembrie 2009.

[34] Diverse documente ale Consiliului includ excluderea costurilor legate de cumpărarea proprietății, cum ar fi taxele de înregistrare a imobilelor, taxele asociate cu achiziționarea de imobile și taxele notariale: se vedea considerentul (23) al propunerii de compromis a președinției, nota Secretariatului General către delegații din 3 noiembrie 2011, documentul 16325/11, și considerentul (34) al abordării generale a Consiliului cu privire la propunerea de directivă a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit pentru bunuri imobile rezidențiale (Directiva privind creditele ipotecare – DCH), nota Secretariatului General către delegații din 30 mai 2012, documentul 10587/12.

[35] Noțiunile „valoarea totală a creditului” și „suma totală plătibilă de către consumator” din Directiva 2014/17 le includ, pur și simplu, pe cele din Directiva 2008/48, prin trimitere la articolul 4 alineatul (12) și, respectiv, alineatul (14) din Directiva 2014/17. Cu privire la raportul dintre aceste noțiuni, a se vedea Hotărârea din 21 aprilie 2016, Radlinger și Radlingerová (C-377/14, EU:C:2016:283, punctele 85 și 86), și Hotărârea din 16 iulie 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punctele 38 și 42).

[36] Articolul 4 alineatul (15) din Directiva 2014/17.

[37] În ceea ce privește Directiva 2008/48, a se vedea Hotărârea din 26 martie 2020, Mikrokasa și Revenue Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (C-779/18, EU:C:2020:236, punctul 39 și jurisprudența citată), precum și Hotărârea din 16 iulie 2020, Soho Group (C-686/19, EU:C:2020:582, punctul 31).

unei piețe interne a creditelor [38]. DAE, care comunică prețul (costul total) creditului în conformitate cu o formulă matematică identică în întreaga Uniune, este esențială pentru această comparație.

46. Există însă o anumită tensiune între obiectivul de a furniza consumatorului cele mai bune informații și cel de a o face în așa fel încât acesta să poată compara ofertele creditorilor într-un termen rezonabil.

47. În mod intuitiv, poziția consumatorului ar fi cu atât mai bună cu cât mai multe date (referitoare la costurile suplimentare față de dobândă) sunt incluse în DAE și cu cât acesta ar trebui să aloce mai puține resurse pentru a identifica pe cont propriu alte costuri asociate creditului, în special în afara unui cadru juridic care este de obicei limitat la cel local.

48. Astfel se explică de ce noțiunea „costul total al creditului pentru consumator” acoperă o gamă largă de costuri legate de operațiunea de credit. Accesul la informații este mai ușor pentru creditor decât pentru consumator, deși operațiunea nu este gratuită nici pentru creditor [39].

49. În același timp, includerea în calculul DAE a unor elemente care, în temeiul reglementărilor naționale, sunt foarte diferite afectează comparabilitatea ofertelor [40]. În cele din urmă, acest lucru este în detrimentul activității transfrontaliere a creditorilor și al atragerii de clienți din alte state membre.

50. În opinia noastră, legiuitorul a optat pentru o soluție care urmărește concilierea diferitelor preocupări prin combinarea mai multor elemente:

– o noțiune largă a costului total al creditului pentru consumator, deși limitată la costurile aferente contractului de credit în sine, fără a lua în considerare costurile operațiunii finanțate prin acesta;

– obligația creditorului de a include în această noțiune costurile eligibile de care are cunoștință sau de care ar fi trebuit să aibă cunoștință prin aplicarea unui nivel standard de diligență în profesie;

– obligația de a furniza consumatorului informații precontractuale personalizate, prin intermediul FEIS, care figurează în anexa II la Directiva 2014/17;

– enumerarea în FEIS a costurilor pe care consumatorul le suportă și care ar trebui să facă parte din DAE, dar care nu sunt cunoscute de partea adversă, la rubrica „Următoarele costuri nu sunt cunoscute de împrumutător și, în consecință, nu sunt incluse în DAE” [41];

[38] Acest obiectiv este prezent în toate textele. El poate fi identificat în mod explicit în considerentele (1)-(9) ale Directivei 2008/48, precum și în considerentele (2) și (5)-(8) ale Directivei 2014/17.

[39] Printre motivele utilizării transfrontaliere reduse a contractelor de credit ipotecar, din perspectiva creditorilor, se numără riscurile și obstacolele legate de aplicarea legislației străine într-un mod corect din punct de vedere juridic, ceea ce reduce rentabilitatea tranzacțiilor transfrontaliere: a se vedea Raportul Comisiei către Parlamentul European și Consiliu referitor la reexaminarea Directivei 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale, COM(2021) 229 final, secțiunea 2.2.

[40] Astfel, excluderea taxelor notariale din costul total al creditului pentru consumator poate fi explicată prin potențialul lor de a afecta în mod negativ comparabilitatea între produse. Diferențele în ceea ce privește taxele notariale pot fi notabile, nu numai între statele membre, ci și în același stat în cazul în care sunt negociabile (integral sau parțial) între notar și client. De asemenea, Comisia s-a referit la această explicație ca fiind cea mai probabilă ca răspuns la o întrebare în ședință.

[41] Secțiunea 4 din FEIS, „Rata dobânzii și alte costuri”.

– adăugarea în FEIS a următorului avertisment: „Vă rugăm să vă asigurați că sunteți la curent cu toate celelalte taxe și costuri asociate împrumutului dumneavoastră” [42];

– impunerea obligației de a include în informațiile generale privind creditele ipotecare o indicație privind posibile costuri suplimentare, care nu sunt incluse în costul total al unui credit pentru consumator [43].

51. Înțelegem că, în acest mod, consumatorul mediu dispune de informațiile de care are nevoie pentru a lua o decizie cu privire la contractul de credit ipotecar, în urma unei comparații a produselor pe baza DAE [44]. De asemenea, va ști că pot exista costuri suplimentare: fie că acestea fac parte din DAE, dar nu sunt cunoscute de creditor, fie că sunt în afara costului total al creditului, despre care a fost avertizat.

4. Concluzie intermediară

52. Având în vedere cele de mai sus, considerăm că răspunsul pentru instanța *a quo* cu privire la elementele pe care le expune, pentru a stabili dacă acestea corespund sau nu costului total al creditului pentru consumator în sensul articolului 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17, ar putea fi următorul:

– această noțiune include costurile de evaluare a bunului, de solicitare a rezervării rangului și de înregistrare a ipotecii în registru, în cazul în care ele sunt necesare pentru acordarea creditului (cu alte cuvinte, sunt impuse împrumutatului) și cu condiția ca creditorul să aibă cunoștință de acestea;

– ea nu acoperă costurile autentificării notariale a semnăturilor în scopul înregistrării ipotecii în registru.

C. Reducerea impusă la articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17. Costurile pe baza cărora funcționează

53. Instanța de trimitere solicită să se stabilească dacă, atunci când împrumutatul își exercită dreptul de a rambursa integral sau parțial cuantumul creditului înainte de expirarea termenului prevăzut, reducerea proporțională se extinde numai la dobânda și la costurile aferente duratei restante a contractului sau și la cele care nu depind de această durată.

54. Debitorul care efectuează rambursarea anticipată a creditului are dreptul, într-adevăr, la o reducere a costului total al creditului respectiv. Potrivit articolului 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17, reducerea constă în „dobânda și în costurile aferente duratei restante a contractului” [45].

[42] *Id. loc.*

[43] Articolul 13 alineatul (1) litera (h) din Directiva 2014/17.

[44] Nu putem ascunde, astfel cum am arătat deja cu altă ocazie [Concluziile prezentate în cauza DenizBank (C-287/19, EU:C:2020:322)], că această interpretare juridică are în realitate un substrat faptic foarte fragil. O mare parte a debitorilor ipotecari, cu excepția cazului în care au o pregătire financiară solidă, vor întâmpina dificultăți majore în a înțelege categoriile juridice utilizate pentru acordarea creditelor garantate prin ipoteci.

[45] Astfel cum am arătat deja, acest mod de redactare îl urmează pe cel al Directivei 2008/48, care, la rândul său, înlocuiește „reducerea echitabilă” din Directiva 87/102.

55. În măsura în care articolul 25 alineatul (1) nu face distincție între diferitele categorii de costuri, s-ar putea părea că reducerea se aplică oricărei sume incluse în costul total al creditului (cu caracter temporar, pe care îl vom indica imediat). Sub rezerva a ceea ce vom arăta în continuare [46], considerăm dimpotrivă că reducerea nu se aplică în mod nediferențiat fiecăreia dintre noțiunile care, luate împreună, indică consumatorului costul total al creditului înainte de încheierea contractului.

56. Directiva 2014/17 lasă deschise (la dispoziția statelor membre) anumite aspecte privind rambursarea anticipată [47]. Cu toate acestea, existența însăși a dreptului de a rambursa, înainte de termenul convenit, întreaga datorie sau o parte a acesteia nu este lăsată la latitudinea fiecărui legiuitor național și nici nu privește consecințele exercitării acestui drept (reducerea costului total al creditului) [48].

57. Prin urmare, nu există nicio trimitere la statele membre pentru a identifica elementele de cost care urmează să fie reduse. În consecință, interpretarea referitoare la „ceea ce” reprezintă reducerea trebuie să fie coerentă, ca și cea a oricărei alte noțiuni care se bucură de autonomie în dreptul Uniunii.

1. Interpretarea literală

58. Astfel cum am arătat, articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17 nu precizează elementele (dintre cele care alcătuiesc costul total al creditului) pentru care trebuie să se efectueze reducerea [49]. Textul permite doar să se deducă cu certitudine că o asemenea reducere nu va privi elemente care nu sunt incluse în acest cost [50].

59. În orice caz, dispoziția conține o clarificare temporală pe care o considerăm semnificativă: dobânzile și costurile care trebuie reduse în cazul rambursării anticipate a creditului sunt cele „aferente duratei restante a contractului”.

60. În opinia noastră, legătura dintre elementele care urmează să fie reduse și durata restantă a contractului indică faptul că primele sunt datorate pentru servicii sau prestații care, la momentul rambursării anticipate, nu au fost încă realizate și nu vor mai fi executate [51].

61. Această logică este înțeleasă fără nicio dificultate în ceea ce privește dobânzile aferente creditului. Rambursarea anticipată a capitalului (a principalului datoriei) înseamnă, *eo ipso*, că, de la acea dată, nu se vor mai acumula dobânzi la suma respectivă. Reducerea dobânzilor neacumulate la momentul rambursării anticipate nu este contestată și nu înțelegem de ce interpretarea normei ar trebui să fie diferită în ceea ce privește celelalte costuri.

46 Cu privire la aplicarea soluției Lexitor în cazul contractelor de credit imobiliar.

47 Este de competența statelor membre să decidă dacă la originea dreptului se află o dispoziție legală sau eventual contractuală, precum și anumite condiții de exercitare a acestuia.

48 A se vedea totuși posibilitatea statelor membre de a condiționa exercitarea acestui drept de existența unui interes legitim al consumatorului, în situația prevăzută la articolul 25 alineatul (5) din Directiva 2014/17.

49 Nici considerentul (66) al Directivei 2014/17, care se referă la dreptul la rambursare, la reducerea costurilor și la compensația împrumutătorului, nu precizează acest lucru.

50 Astfel, cele care fac parte din suma totală a creditului, care, împreună cu costul total, constituie suma totală datorată de împrumutat: a se vedea, cu privire la caracterul reciproc exclusiv al noțiunilor de sumă totală și de cost total al creditului, hotărârile citate la nota de subsol 35.

51 Modul sau momentul plății nu este relevant: suma datorată pentru un serviciu recurent poate fi plătită de fiecare dată când serviciul este prestat sau se poate conveni o plată unică la începutul sau la sfârșitul relației contractuale, fără a se afecta natura serviciului. În cazul în care remunerația a fost efectuată la începutul relației contractuale, dreptul la reducere se transformă într-un drept la rambursarea sumelor plătite anticipat.

62. Prin urmare, considerăm că elementul literal este esențial: articolul 25 se referă numai la costurile legate de perioada ulterioară exercitării dreptului la rambursare („durata restantă a contractului"). Cu toate acestea, în măsura în care majoritatea versiunilor lingvistice ale articolului 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17 sunt identice cu cele ale articolului 16 alineatul (1) din Directiva 2008/48, iar în ceea ce îl privește pe acesta din urmă, Curtea nu a considerat convingător argumentul literal [52], nu excludem ca interpretarea noastră să nu fie convingătoare nici acum.

63. În acest caz, vom examina norma în contextul său și în lumina scopului său [53].

2. Interpretarea contextuală și teleologică

64. Recunoașterea dreptului la rambursare anticipată în Directiva 2014/17 reflectă, ca întreaga directivă, dorința de a promova crearea unei piețe interne a contractelor de credit pentru bunuri imobile rezidențiale.

65. În acest context, dreptul la rambursare anticipată urmărește un obiectiv specific, pe care considerentul (66) al Directivei 2014/17 îl descrie făcând trimitere la promovarea concurenței, la libera circulație a cetățenilor și la stabilitatea financiară. Beneficiile pentru consumator apar doar în plan secundar și se limitează la a-i permite să schimbe produsul, căutându-l pe cel care se potrivește cel mai bine nevoilor sale la un moment dat.

66. Legiuitorul prevede că dreptul la rambursare anticipată este supus unor condiții [54]. De asemenea, el este condiționat de posibila compensație acordată creditorului, care, în anumite circumstanțe, poate presupune o sumă disuasivă pentru consumator [55].

67. Se poate deduce din acest regim normativ că dreptul la rambursarea anticipată a creditului nu vizează atât corectarea asimetriilor într-o relație inegală cât asigurarea flexibilității unui contract care se prelungește în timp, permițând debitorului să își plătească obligația înainte de expirarea termenului convenit, fără a fi necesar să invoce sau să dovedească o cauză [56].

68. Directiva 2014/17 nu precizează rațiunea reducerii prevăzute la articolul 25 alineatul (1) ca un corolar al dreptului la rambursare anticipată. Acest factor, precum și lipsa oricărei discuții pe parcursul lucrărilor pregătitoare ne permit să afirmăm că o astfel de reajustare este percepută ca o consecință *naturală* a rambursării anticipate, ceea ce duce la dispariția sau la reducerea (în cazul unei rambursări parțiale) pentru cealaltă parte a riscului de neplată. În plus, în cazul în care

[52] Hotărârea Lexitor, punctele 24 și 25.

[53] O examinare a contextului său și a evoluției sale, de la primul mod de redactare a articolului 8 din Directiva 87/102 (în care se folosea termenul „echitabil") la cel actual, nu oferă nicio clarificare cu privire la natura costurilor care trebuie reduse. Dezbaterea s-a concentrat în jurul dreptului la existența rambursării și a unei compensații pentru creditor. Punctul de plecare indică o mare divergență de soluții între statele membre, precum și în ceea ce privește pozițiile negociatorilor, cu privire la modul de a găsi un echilibru al intereselor părților contractuale și la implicațiile rambursării anticipate asupra activității de creditare în general.

[54] Printre acestea se numără cea de la articolul 25 alineatul (5) din Directiva 2014/17, care impune, pentru o ipoteză specifică, „existența unui interes legitim din partea consumatorului".

[55] Compensația tinde să neutralizeze pierderile suportate de creditor. În Directiva 2014/17, această compensație nu depășește în mod necesar cuantumul dobânzii pe care consumatorul ar fi plătit-o în perioada dintre rambursarea anticipată și data convenită pentru încetarea contractului. Întrucât el trebuie să fie informat în prealabil cu privire la condițiile de rambursare, consumatorul rațional va prefera să nu își exercite dreptul la rambursare anticipată în cazul în care obligația sa de a compensa creditorul ajunge la o sumă care nu asigură, de fapt, nicio economie.

[56] Cu excepția, menționată deja, a articolului 25 alineatul (5) din Directiva 2014/17.

împrumutatul ar suporta dobânzile datorate și celelalte costuri restante, acest lucru ar duce la îmbogățirea fără justă cauză a creditorului, care ar fi scutit în mod corespunzător (chiar dacă prin decizia unilaterală a celeilalte părți) de obligația sa contractuală reciprocă [57].

69. În schimb, nu credem că reducerea prevăzută la articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17 urmărește să plaseze consumatorul în aceeași situație cu cea în care s-ar afla dacă inițial creditul ar fi fost acordat pentru o perioadă mai scurtă sau pentru o sumă mai mică [58]. Dreptul la rambursare anticipată nu transformă contractul de credit inițial în altul *care ar fi putut fi*, ci permite adaptarea acestuia la circumstanțele survenite [59].

70. Aceste considerații ne susțin convingerea, exprimată deja în cadrul interpretării literale a dispoziției, că reducerea care trebuie aplicată este limitată la sumele pe care consumatorul ar trebui să le plătească pentru serviciile restante în cadrul executării contractului propriu-zis.

71. Nu avem îndoieli că o altă interpretare ar fi mai favorabilă consumatorului. Cu toate acestea, la fel cum acesta nu ar trebui să fie *penalizat* pentru că își plătește datoria mai devreme [60], considerăm de asemenea că nu este necesar, pentru a-l proteja astfel cum se prevede în Directiva 2014/17, ca dreptul la reducere să fie extins până la *recompensarea* sa [61] pentru o schimbare pe care o impune celeilalte părți [62].

72. Din aceleași motive, convingerea noastră se extinde la costurile care au fost plătite terților sub formă de taxe, taxe administrative sau servicii profesionale, cum ar fi evaluarea bunului imobil sau intermedierea [63].

73. Nu contestăm că costurile plătite terților fac parte din costul total al creditului: în caz contrar, consumatorul nu ar primi toate informațiile de care are nevoie pentru a alege între ofertele diferiților creditori.

74. În schimb, nu suntem de acord că, din această cauză, dreptul la reducere prevăzut la articolul 25 din Directiva 2014/17 se aplică costurilor care nu se referă la serviciile creditorului în curs la momentul rambursării anticipate.

75. Unele dintre aceste costuri remunerează prestațiile individuale care pregătesc viitoarea relație contractuală (intermediere). Altele contribuie la susținerea cheltuielilor publice (taxe) sau la remunerarea activităților sau a serviciilor administrației publice, nu numai în interesul părților, ci și al societății în ansamblu și al tranzacțiilor juridice (înregistrarea ipotecii). Faptul că aceste costuri trebuie luate în considerare pentru a informa consumatorul cu privire la „prețul” total al

[57] În plus, teoretic, creditorul va fi în măsură să împrumute din nou capitalul recuperat, eventual cu un profit mai mare decât cel din creditul anterior. Această reprezentare a realității lucrurilor este, poate, prea simplistă, după cum o demonstrează dezbaterea cu privire la acest aspect în raport cu Directiva 2014/17, la care am făcut trimitere în nota de subsol 53.

[58] Cu alte cuvinte, cu o rată a dobânzii și comisioane diferite și despre care se presupune că sunt mai mici. Taxele a căror bază de calcul este constituită din suma împrumutată ar fi avut de asemenea o valoare diferită.

[59] Din punct de vedere tehnic, fiecare stat membru decide dacă rambursarea anticipată conduce la rezilierea contractului sau, în cazul în care este parțială, la o novație extinctivă sau doar modificatoare.

[60] A se vedea articolul 25 alineatul (3).

[61] Acest lucru s-ar întâmpla în cazul în care, prin intermediul reducerii, ar trebui să i se ramburseze, chiar și proporțional, costurile plătite, a căror valoare ar fi fost aceeași pentru orice contract de credit.

[62] Mecanismul de compensare care este în sarcina împrumutatului este conceput ca un răspuns la consecințele negative ale rambursării pentru creditor, a cărui situație juridică este modificată. A se vedea nota de subsol 55.

[63] Un aspect diferit este acela că contractele cu terții, accesorii contractului de credit și care urmează să fie executate în aceeași perioadă precum creditul, încetează anticipat ca urmare a încetării contractului principal, iar consumatorul beneficiază de un drept la o reducere a sumelor care rămân de plătit. Directiva 2014/17 nu conține nicio dispoziție în această privință.

creditului, în sensul articolului 4 punctul 13 din Directiva 2014/17, indiferent dacă este plătit direct destinatarului final sau prin intermediul creditorului, nu înseamnă, repetăm, că ele fac parte din cele care vor fi supuse reducerii în cazul rambursării anticipate.

76. Nu vedem niciun motiv obiectiv pentru care reducerea proporțională a costurilor prevăzută la articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17 ar trebui să fie efectuată asupra unor sume care nu au legătură cu contraprestațiile creditorului, care nu le realizează și nici nu le percepe [64]. În cazul în care ele sunt impuse în sarcina împrumutatului în temeiul legii, convingerea noastră este și mai puternică în acest sens: aplicarea dreptului la o reducere a costului total al creditului pentru aceste elemente ar însemna că administrația publică responsabilă pentru colectarea taxelor sau pentru ținerea registrelor, care nu este parte la relația bilaterală dintre creditor și împrumutat, ar trebui să ramburseze aceste sume în mod proporțional.

D. Aplicarea Hotărârii Lexitor în prezenta cauză

1. Costuri în favoarea creditorului

77. Credem că Hotărârea Lexitor nu modifică punctul de vedere pe care l-am prezentat. Considerăm că Curtea a decis așa cum a procedat pe baza unor considerente mai degrabă pragmatice, reflectate în argumentele prezentate la punctele 31-33 din acea hotărâre. În plus, se adaugă cel referitor la un eventual „prejudiciu disproporționat” al creditorului, ale cărui interese stau la baza dispoziției de compensare a acestuia [65].

78. Aceste argumente ar putea avea sens în situația în discuție în speța respectivă și, în plus, ar putea fi generalizate la orice credit de consum. În opinia noastră, ele nu se aplică creditelor imobiliare.

79. În primul rând, în ceea ce privește ușurința sau dificultatea aplicării reducerii, amintim că FEIS (care este obligatorie și nici statele membre, nici creditorii nu sunt autorizați să modifice) cuprinde în mod dezagregat informațiile privind creditul imobiliar pe care consumatorul trebuie să le primească în etapa precontractuală. În special, separă costurile în funcție de caracterul lor recurent sau nu: în acest fel, consumatorul sau judecătorul poate identifica mai ușor anumite costuri reductibile [66].

80. În al doilea rând, există o diferență semnificativă între Directivele 2008/48 și 2014/17 în ceea ce privește dreptul creditorului la compensație pentru costurile legate direct de rambursarea anticipată: prima stabilește ea însăși un astfel de drept; cea de-a doua, aplicabilă acestui litigiu, nu o face.

81. Totuși, această diferență esențială între Directivele 2008/48 și 2014/17 nu ne împiedică să înțelegem relația conceptuală dintre „reducerea” în favoarea consumatorului și „compensația” în favoarea creditorului [67].

[64] Criteriul referitor la cine are un interes în executarea prestației de către terț, care a fost sugerat în ședință, ni se pare inadecvat (ambele părți au un interes în încheierea contractului) și extrem de nesigur.

[65] Punctul 34 din Hotărârea Lexitor.

[66] Informațiile standard sunt de asemenea prevăzute în Directiva 2008/48; cu toate acestea, lipsește același nivel de detaliere în ceea ce privește natura costurilor.

[67] A se vedea nota de subsol 53.

82. Lipsa unei reglementări armonizate a dreptului la compensație în Directiva 2014/17 reflectă probabil dificultatea de a conveni asupra unor norme comune și rezultă, în cele din urmă, din diversitatea mecanismelor de finanțare ipotecară și a gamei de produse disponibile [68], reflectând particularitățile piețelor financiare ipotecare ale statelor membre.

83. Marja de manevră lăsată statelor membre pentru a introduce sau nu compensația în creditele imobiliare poate avea, în practică, consecințe pentru unele dintre ele [69], eliminând factorul de echilibru care, în Hotărârea Lexitor, a determinat Curtea să aprecieze astfel cum a făcut-o. Acesta este motivul pentru care, repetăm, hotărârea menționată nu poate fi extrapolată la respectivele credite.

2. Costuri de plătit terților

84. Acceptarea argumentelor din Hotărârea Lexitor nu ar trebui să conducă în mod necesar la extinderea reducerii inerente rambursării anticipate la costul creditului imobiliar care vizează remunerarea unui terț.

85. Pe lângă faptul că, astfel cum am arătat deja, Hotărârea Lexitor nu se referea la aceste costuri, în cazul creditelor garantate prin bunuri imobile, împrumutătorul (în speță, banca) nu este cel care primește aceste sume și nici cel care le stabilește valoarea: el nici nu profită de pe urma lor, nici nu le poate manipula.

86. Prin urmare, nu vedem niciun motiv pentru a trata sumele plătite terților în același mod precum cele analizate în Hotărârea Lexitor.

87. Deși nu este un element decisiv, considerăm că activitatea legislativă în curs privind revizuirea Directivei 2008/48 ne susține punctul de vedere. Atât Comisia, în propunerea sa [70], cât și Consiliul, în abordarea sa generală [71], clarifică faptul că reducerea va afecta dobânzile și costurile pe care creditorul le impune consumatorului. Considerăm că propunerea se aplică și în cazul creditului ipotecar.

88. Desigur, poate apărea o situație precum cea descrisă de VKI: creditorul, pentru a face o ofertă mai atractivă pentru consumator, elaborează contractul astfel încât, la prima vedere, să suporte el însuși costurile pentru terți, iar apoi, folosindu-se de marja de manevră pe care o are la dispoziție în contextul facturării, să le perceapă în mod ascuns de la împrumutat [72].

[68] A se vedea considerentul (66) al Directivei 2014/17.

[69] Conform studiului *Evaluation of the Mortgage Credit Directive (Directive 2014/17/EU)*, de Risk & Policy Analysts (RPA), 2021, anexa I, tabelul 163, până în luna octombrie 2020, douăzeci de state membre au adoptat dispoziții pentru a compensa creditorul în cazul rambursării anticipate, patru state membre nu făcuseră acest lucru și lipseau informații cu privire la celelalte trei. Potrivit declarațiilor făcute de reprezentanții săi în ședință, Italia nu prevede un drept la compensație, spre deosebire de Germania și Austria (în această din urmă țară, cu limite stricte).

[70] Propunerea de directivă a Parlamentului European și a Consiliului privind creditele de consum, COM(2021) 347 final, articolul 29 alineatul (1): „La calcularea reducerii, se iau în considerare toate costurile impuse consumatorului de către creditor."

[71] Nota Comitetului Reprezentanților Permanenți către Consiliu din 7 iunie 2022, document 9433/1/22 Rev 1, punctul 13 litera (c): „delegațiile au considerat că este important să se clarifice faptul că reducerea costului total al creditului în cazul rambursării anticipate se referă la costurile suportate de creditor *și nu la taxele sau comisioanele datorate terților*" (sublinierea noastră).

[72] Punctul 4.4 din observațiile sale scrise. În teorie, o astfel de fraudă este posibilă și atunci când costurile terților sunt impuse în sarcina creditorului prin lege.

89. Or, Hotărârea Lexitor nu este de natură nici să restrângă această practică, care este nu numai frauduloasă din punctul de vedere al fiecărui consumator individual, ci și din punctul de vedere al unei concurențe nedenaturate. Reducerea care, în conformitate cu Hotărârea Lexitor, operează în privința tuturor costurilor plătite creditorului se aplică proporțional în funcție de perioada restantă a contractului la momentul rambursării. Cu alte cuvinte, numai prin soluția Lexitor, consumatorul nu va recupera niciodată întreaga sumă pe care creditorul și-a asumat-o în mod teoretic și pe care, în cele din urmă, a transferat-o către el.

90. Considerăm că mijloacele de combatere a acestor abuzuri trebuie să fie cele prevăzute la articolul 41 din Directiva 2014/17: statele membre trebuie să se asigure că protecția acordată consumatorului nu poate fi eludată „ca urmare a modului în care sunt formulate contractele".

3. Recapitulare

91. Pe scurt, în cazul în care Hotărârea Lexitor ar fi considerată aplicabilă creditelor imobiliare, articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17 s-ar opune unei reglementări naționale care limitează reducerea proporțională legată de rambursarea anticipată a creditului la costuri care depind de durata contractului. Cu toate acestea, chiar și în aceste împrejurări (extinderea soluției Lexitor la creditele ipotecare), reducerea ar afecta numai costurile care servesc la remunerarea creditorului, și anume, alte costuri decât cele plătite terților.

E. Cu privire la limitarea în timp a efectelor hotărârii

92. În cazul în care Curtea ar accepta abordarea pe care o susținem, nu ar fi necesar să se admită cererea guvernului italian cu privire la o eventuală limitare temporală a efectelor hotărârii. În plus, considerăm că o astfel de limitare nu ar fi adecvată, întrucât nu s-a demonstrat că sunt îndeplinite condițiile (în special, repercusiunile economice grave) impuse de jurisprudența Curții în această privință [73].

V. Concluzie

93. În temeiul considerațiilor prezentate, propunem Curții să răspundă Oberster Gerichtshof (Curtea Supremă, Austria) după cum urmează:

Cu titlu principal:

„Articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17/UE a Parlamentului European și a Consiliului din 4 februarie 2014 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile rezidențiale și de modificare a Directivelor 2008/48/CE și 2013/36/UE și a Regulamentului (UE) nr. 1093/2010 trebuie interpretat în sensul că, în cazul exercitării dreptului împrumutatului de a rambursa parțial sau integral valoarea creditului înainte de expirarea perioadei convenite, reducerea proporțională se extinde numai la dobânzile datorate și la costurile care depind de durata contractului."

[73] A se vedea Hotărârea din 16 septembrie 2020, Romenergo și Aris Capital (C-339/19, EU:C:2020:709, punctul 49), Hotărârea din 6 octombrie 2020, La Quadrature du Net și alții (C-511/18, C-512/18 și C-520/18, EU:C:2020:791, punctul 216), și Hotărârea din 22 iunie 2021, Latvijas Republikas Saeima (Puncte de penalizare) (C-439/19, EU:C:2021:504, punctul 132).

Cu titlu subsidiar:

„Articolul 25 alineatul (1) din Directiva 2014/17 trebuie interpretat în sensul că se opune unei reglementări naționale care prevede că, în cazul exercitării dreptului împrumutatului de a rambursa parțial sau integral valoarea creditului înainte de expirarea perioadei convenite, reducerea dobânzilor și a costului total al creditului nu privesc decât costurile care depind de durata contractului. Aceasta nu s-ar opune însă unei reglementări naționale care limitează respectiva reducere la costurile care, indiferent de durata contractului, remunerează creditorul, cu excluderea celor datorate terților.”