

Ważne orzeczenie TSUE dla frankowiczów wynajmujących mieszkania

24 października TSUE odpowie na pytanie, czy frankowicze wynajmujący mieszkania to jeszcze konsumenci czy już przedsiębiorcy. Gdyby okazało się, że należy traktować ich jako konsumentów, będą mogli pić szampana. Jeśli Trybunał uzna kredytobiorców za przedsiębiorców, trudniej im będzie wygrać z bankiem, bo wtedy nie chroni ich unijna dyrektywa konsumencka.

Pod koniec października szykuje się kolejna ważna batalia kredytowa w TSUE. Tym razem będzie ona dotyczyła pozycji frankowicza, zarabiającego na wynajmie skredytowanego przez bank mieszkania. Gdyby okazało się, że są konsumentami, to w sporach z bankiem będą mieli dużo mocniejszą kartę przetargową z uwagi na dodatkową ochronę przed klauzulami abuzywnymi, jaką przewidują dla nich przepisy kodeksu cywilnego, stanowiące implementację dyrektywy 93/13/EWG. To jaki będzie wyrok, nie jest jeszcze przesądzone.

MIESZKANIE JAKO INWESTYCJA NA STARE LATA

Pytanie prawne, na które odpowie TSUE jest następujące (sygnatura akt C- 347/23):

— czy art. 2 lit. b) i c) dyrektywy Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich należy interpretować w ten sposób, że osobę fizyczną, która zawiera umowę kredytu hipotecznego w celu pozyskania środków na nabycie jednego lokalu, który ma zostać przeznaczony do odpłatnego najmu (buy-to-let), należy uznać za „konsumenta” w rozumieniu tej dyrektywy?

W tym konkretnym wypadku mieszkanie od początku miało być wynajmowane. - Nabycie nieruchomości nastąpiło w systemie buy-to-let. Powodowie na co dzień mieszkają bowiem za granicą, skorzystali więc z usług polskiego zarządcy nieruchomości. Był on ich pełnomocnikiem przy zawieraniu umów kredytu, nabyciu i najmu lokalu i następnie zajął się zarządzaniem nieruchomością - tłumaczy Wiktor Budzewski, adwokat z KBiW Kurpiejewski Budzewski i Wspólnicy, pełnomocnik kredytobiorców.

W jego ocenie w TSUE powinien uznać jego klientów za „konsumentów” w rozumieniu art. 2 lit. b) dyrektywy 93/13/EWG. Są oni bowiem osobami fizycznymi, które zawarły umowę kredytu hipotecznego w celu sfinansowania zakupu nieruchomości, wynajmowanej wprawdzie za wynagrodzeniem („buy-to-let”), ale będącej inwestycją prywatną, traktowaną jako dodatkowy "zastrzyk" środków do wynagrodzenia za pracę oraz jako zabezpieczenie na emeryturze.

— Odpowiedź TSUE będzie kolejną cegiełką przy kompleksowym rozwiązywaniu spraw frankowych. Pełnomocnicy banków w trakcie przesłuchiwania stron w sądzie frankowym pytają bowiem, czy kredytowana nieruchomość była wynajmowana. Jeżeli okazuje się, że była, próbują przekonać sąd, że powodom nie powinna przysługiwać ochrona, bowiem najem świadczy o prowadzeniu przez powodów działalności gospodarczej - podkreśla mec. Wiktor Budzewski.

WYNAJMUJĄCY FRANKOWICZ Z OCHRONĄ? TO ZALEŻY

Inni prawnicy frankowi również nie mają wątpliwości, że pytanie jest ważne dla wszystkich frankowiczów wynajmujących mieszkanie, zarówno tych, którzy kupili je w celu czysto inwestycyjnym, jak i tych którzy zamieszkali w lokalu i dopiero później je wynajęli. Nie jest już jednak dla nich takie oczywiste, że TSUE orzeknie po myśli kredytobiorców.

— W mojej ocenie to, czy wynajmujący jest konsumentem czy nie, zależy będzie od konkretnej sytuacji. Jeśli kredytobiorca nie działał w sposób zorganizowany (np. poprzez odrębną działalność gospodarczą, posiadanie wiedzy na temat zarządzania nieruchomościami etc.) i na szerszą skalę (np. poprzez wynajem od kilku do kilkunastu mieszkań) – to w takiej sytuacji istnieją argumenty za uznaniem go za konsumenta - uważa Maciej Wojciechowski, radca prawny w Xaltum Barczak Rozpara Kancelaria Radców Prawnych.

Ta konkretna sprawa nie jest jednak dla niego jednoznaczna i nie będzie zaskoczony, jeśli TSUE odmówi przyznania ochrony konsumentkiej. - Cel zawarcia umowy jest podstawą do oceny słuszności roszczeń. Tym celem w tym wypadku niewątpliwie nie było zaspokajanie własnych potrzeb mieszkaniowych, ale lokata kapitału oraz uzyskiwanie dochodu z tej lokaty w postaci wynajmu. W polskim kontekście jest to również istotne, gdyż jest to jednak z najpopularniejszych form lokowania oszczędności - kwituje mec. Maciej Wojciechowski.

Także Tomasz Konieczny, radca prawny i partner w Konieczny, Polak Partnerzy uważa, że wyrok TSUE może być różny. - W mojej ocenie **odpowiedź Trybunału może rozgraniczać przypadki bezpośredniego i pośredniego związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz powinna się koncentrować na wynikającym z umowy kredytu (ustalonym i uzewnętrznionym) celu kredytowania.**

— **W większości przypadków nabycie mieszkania w celu jego wynajmu nie stanowi jeszcze przesłanki do uznania danego kredytobiorcy za przedsiębiorcę, a danej czynności nabycia lokalu za przejaw działalności gospodarczej.** Ta musi mieć charakter stały i zorganizowany, a nie incydentalny czy jednorazowy, stanowiący raczej prywatną inwestycję na przyszłość aniżeli formę zorganizowanej działalności zarobkowej. Przecież konsument, który zakłada oprocentowaną lokatę bankową lub kupuje obligacje Skarbu Państwa, także w celu osiągnięcia określonych korzyści finansowych, nie staje się tylko z tego powodu przedsiębiorcą. Z inną sytuacją mielibyśmy do czynienia w przypadku osób zajmujących się stale i profesjonalnie obrotem lub zarządaniem własnymi nieruchomościami. Takie osoby zwykle są zarejestrowane w CEIDG oraz czynsz najmu rozliczają na podstawie faktur VAT. Natomiast „prywatni” wynajmujący płacą ryczałt od przychodów ewidencjonowanych z tytułu najmu - wyjaśnia.

ZARABIA, CZYLI NIE JEST KONSUMENTEM

Natomiast dla prawników bankowych sprawa jest jednoznaczna. Nie ma co się zastanawiać nad celem - wynajmujący frankowicz to nie konsument. Orzeczenie TSUE nie będzie więc raczej korzystne dla frankowiczów.

— Moim zdaniem **na zadane TSUE pytanie należałoby udzielić odpowiedzi negatywnej. Taka osoba nie powinna być uznawana za konsumenta.** Zgodnie z definicją zawartą w dyrektywie 93/13 »konsument« oznacza każdą osobę fizyczną, która w umowach objętych niniejszą dyrektywą działa w celach niezwiązanych z działalnością handlową, gospodarczą, rzemieślniczą ani wykonywaniem wolnego zawodu. Umowy, których dotyczą przepisy tej dyrektywy, mają być więc umowami konsumenckimi, a więc służącymi do zaspokojenia potrzeb konsumenckich. Taką umową będzie umowa kredytu na zakup domu czy mieszkania przeznaczonego do zamieszkania przez kredytobiorcę i członków jego rodziny. Celem bowiem nabycia takiej nieruchomości jest konsumpcja (zaspokojenie potrzeby mieszkaniowej) - tłumaczy Wojciech Wandzel, adwokat, lider Praktyki Banking & Finance w Kubas Kos Gałkowski

Według niego **zupełnie inaczej jest w przypadku zaciągnięcia kredytu na zakup mieszkania przeznaczonego od razu, z góry do celów zarobkowych, a więc do jego odpłatnego najmu.**

Tu celem kredytu nie jest konsumpcja, a inwestycyjna działalność gospodarcza. Nawet jeśli działalność taka nie jest zarejestrowana, to wymaga pewnego stopnia organizacji (w celu znalezienia najemcy, pobierania czynszu, inspekcji lokalu, dokonywania bieżących napraw i remontów wymaganych od wynajmującego itp.) i wykonywana jest w celach zarobkowych (osiągnięcia zysku z czynszu najmu). Nie budziłoby żadnych wątpliwości, że zakup na wynajem np. 10 mieszkań nie jest czynnością konsumencką, nie inaczej jest więc przy zakupie jednego. Nie ma żadnych podstaw prawnych, by twierdzić, że konsumencki charakter taka czynność traci dopiero np. przy 3 mieszkaniach. Tym bardziej, że mieszkanie mieszkaniu nie równe i może się okazać, że czynsz możliwy do pobrania za jedno bardzo atrakcyjne mieszkanie jest wyższy niż suma czynszów za trzy położone w mniej atrakcyjnej lokalizacji.

Skoro przedsiębiorcy, którzy zawierają umowy związane z prowadzoną przez siebie działalnością nie są chronieni przepisami dyrektywy, to nie ma podstaw do obejmowania jej ochroną przedsiębiorców działających na rynku nieokazyjnego wynajmu nieruchomości.

W świetle orzecznictwa TSUE (por. zwłaszcza wyrok w sprawie C-570/21) umowa może być uznana za zawartą przez konsumenta, jeśli taki właśnie – konsumencki – jest jej dominujący cel, nawet jeśli po części ma ona też związek z działalnością gospodarczą. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w przypadku zakupu mieszkania przeznaczonego z góry i tylko na wynajem. Umowa kredytu na zakup takiego mieszkania nie ma celu konsumenckiego nie tylko w przeważającej części ale w ogóle. Umowa ta ma cel czysto zarobkowy.

Opracowała: Renata Krupa-Dąbrowska

Pierwotnie tekst ukazał się: Prawo.pl, 09.10.2024