

Nabywca mieszkania traktowany jak konsument

W wydanym w miniony czwartek wyroku w sprawie C-347/23 Trybunał Sprawiedliwości UE odpowiedział na pytania zadane przez Sąd Okręgowy w Warszawie i uznał, że osoba, która wzięła kredyt w celu zakupu mieszkania na wynajem, może zostać uznana za konsumenta. To rozstrzygnięcie otwiera tej grupie kredytobiorców możliwość ubiegania się o sądowe unieważnienie umów kredytów frankowych.

CZY PO WYROKU TSUE KAŻDY KREDYTOBIORCA, KTÓRY ME MA ZAREJESTROWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ZWIĄZANEJ Z NAJMEM, BĘDZIE TRAKTOWANY PRZEZ SĄDY JAK KONSUMENT NIEZALEŻNIE OD TEGO, JAK WIELE MIESZKAŃ ZAKUPIŁ W CELU ICH WYNAJMOWANIA? JAKIE PRAWA DZIĘKI TEMU ZYSKA?

Wojciech Wandzel: NIE

Zgodnie z wydanym przez TSUE wyrokiem traktowanie kredytobiorcy jak konsumenta jest potencjalnie możliwe, tylko jeśli zakup obejmował jedno mieszkanie. Dodatkowo z uzasadnienia orzeczenia trybunału wynika, że sąd musi skrupulatnie zbadać, czy - mimo że kredytobiorca nabył jedno mieszkanie - cel zakupu nie miał charakteru gospodarczego, tj. czy nie wiązał się z działalnością zawodową kredytobiorcy w zakresie zarządzania, wynajmowania lub obrotu nieruchomościami. Wyrok TSUE dotyczy bardzo specyficznego przypadku. Mianowicie kredytobiorca nabył jedno mieszkanie na wynajem, a zarazem nie prowadził osobiście działalności polegającej na wynajmie, lecz powierzył zarządzanie nieruchomością specjalistycznej firmie. W związku z tym rozstrzygnięcia w tej sprawie nie można rozciągać na inne przypadki zaciągnięcia kredytu na zakup nieruchomości na wynajem. Tym bardziej w przypadku wynajmowania więcej niż jednego mieszkania zaciągnięcie kredytu na zakup kolejnego mieszkania na wynajem nie powinno być traktowane jak czynność konsumencka, choć i przy jednym mieszkaniu sąd ma obowiązek ustalić, czy to nie była jednak czynność zawodowa kredytobiorcy.

Mariusz Woźniak: NIE

Nie jest tak, że każdy kredytobiorca będzie w takiej sytuacji traktowany jak konsument. Sprawy sądowe są rozpoznawane indywidualnie, a kwestia statusu nie jest rozstrzygnięta a priori. Niemniej sądy otrzymały pewną wskazówkę co do interpretowania tego pojęcia. Chociaż nie uważam, aby polskie orzecznictwo było w tym zakresie specjalnie niekorzystne dla kredytobiorców. Mam raczej pozytywne doświadczenia i obserwowałem sporą wrażliwość w tej kwestii. Opowiadam się za szerokim rozumieniem pojęcia konsumenta i uważam, że sam zakup kilku mieszkań pod wynajem nie przesądza o tym, jak należy oceniać kredytobiorcę. Brałbym tu pod uwagę dodatkowo m.in. treść umowy kredytu, specjalizację kredytobiorcy czy nawet to, jak bank traktował kredytobiorcę (jak przedsiębiorcę czy jak konsumenta). Nie można bowiem zapominać o celu dyrektywy, tj. zrównaniu szans. Dlatego nie każdy kredytobiorca, który być może nawet prowadzi działalność gospodarczą, w danej, konkretnej relacji występuje jako przedsiębiorca. Inaczej ma się bowiem sytuacja, gdy piekarz kupuje mąkę, a inaczej, gdy zamawia wizytówki do swojej firmy.

CZY INTERPRETACJA PRAWA UNIJNEGO PRZEDSTAWIONA PRZEZ TSUE TO PREZENT NP. DLA FLIPPERÓW ALBO OSÓB DE FACTO UTRZYMUJĄCYCH SIĘ Z NAJMU?

Wojciech Wandzel: NIE

W mojej ocenie wyrok TSUE nie powinien być tak interpretowany. Nie ma bowiem żadnych wątpliwości, że działalność flipperów to jest działalność gospodarcza, nawet wówczas, gdy nie została zarejestrowana. Działalność flipperów to jest zorganizowany obrót nieruchomościami nastawiony na zysk. Tymczasem komentowany wyrok TSUE dotyczył specyficznej sytuacji, która nie wpisuje się

w ogóle w schemat biznesowy działalności flipperów. W sprawach, które prowadzę, kredytobiorcy niejednokrotnie próbują ukryć gospodarczy cel zaciągnięcia kredytu i nabycia nieruchomości, ale wyrok TSUE zawiera nakaz dla sądu krajowego przeprowadzenia swoistego dochodzenia dla ustalenia celu gospodarczego dokonanej czynności.

Mariusz Woźniak: NIE

Po pierwsze, moim zdaniem orzeczenie nie jest przełomowe. Raczej potwierdza dotychczasowe stanowisko kredytobiorców. Jest to po prostu kolejny kamyczek do ogródka banków. Po drugie, jak wspomniałem, każdą sprawę bada się indywidualnie i niekiedy o jej ocenie decydują niuanse. Osoba, która utrzymuje się z najmu, a nawet która prowadzi działalność gospodarczą, nie musi być przez bank traktowana jak przedsiębiorca. Co więcej, ta osoba wcale nie musi mieć większej wiedzy i możliwości organizacyjnych w zakresie analizy umów kredytowych niż przeciętny Polak, ale... może też być zupełnie inaczej. Wynajmującym może być wyspecjalizowany podmiot z zapleczem prawnym i ekonomicznym, który negocjuje umowę z bankiem jak równy z równym. Oznacza to więc, że wyżej wspomniane podmioty uzyskują przychód w podobny sposób, ale można zaobserwować pewne różnice. Niekiedy będą one bardzo subtelne.

CZY NALEŻY SIĘ SPODZIEWAĆ DALSZEGO ROZSZERZANIA DEFINICJI KONSUMENTA? CZY PRZEWIDUJE PAN ZMIANĘ PODEJŚCIA POLSKICH SĘDZIÓW DO FRANKOWICZÓW BĘDĄCYCH WŁAŚCICIELAMI KILKU MIESZKAŃ I DOMAGAJĄCYCH SIĘ UNIEWAŻNIENIA UMÓW KREDYTOWYCH NA PODSTAWIE UNIJNEJ DYREKTYWY 93/13?

Wojciech Wandzel: NIE

W mojej ocenie komentowany wyrok TSUE nie daje podstaw do zmiany stanowiska sądów ani do rozszerzenia definicji konsumenta. TSUE odwołał się do swych wcześniejszych orzeczeń dotyczących definicji „konsumenta” i zastosował ją w bardzo specyficznej sprawie, która nie może być traktowana jak uniwersalne rozstrzygnięcie kwestii kredytowania mieszkań na wynajem. Według mnie nie powinno budzić wątpliwości to, że jeżeli ktoś wielokrotnie zaciąga kredyt na zakup mieszkania na wynajem, wynajmuje kilka mieszkań i spłaca kredyty z czynszów najmu oraz finansuje zakup dalszych mieszkań, to prowadzi działalność gospodarczą polegającą na obrocie i zarządzaniu nieruchomościami. Takie stanowisko jest prezentowane w sądach polskich i komentowany wyrok TSUE nie powinien mieć na niego wpływu. Mało tego, wbrew głosom niektórych kancelarii frankowych wnikliwa analiza uzasadnienia wyroku TSUE powinna prowadzić do utrwalenia się przytoczonego przeze mnie stanowiska sądów polskich. TSUE bowiem wskazał, że nawet w tak specyficznym przypadku (jedno mieszkanie, wynajem powierzony firmie zewnętrznej) wniosek o konsumenckim charakterze kredytu wymaga szczegółowych ustaleń sądu krajowego, bo może się okazać, że sąd krajowy - po przeprowadzeniu postępowania dowodowego - ostatecznie uzna, że powodowie nie mieli statusu konsumentów.

Mariusz Woźniak: TRUDNO POWIEDZIEĆ

Umowy kredytów waloryzowanych do waluty obcej są unieważniane z wielu różnych przyczyn. Dla niektórych sędziów status konsumenta nie ma znaczenia, gdyż umowa zawiera wady konstrukcyjne, niezależne od uznania części postanowień za niedozwolone klauzule umowne (bo to w ich kontekście rozmawiamy o pojęciu konsumenta). Tu mówi się przede wszystkim o sprzeczności z naturą zobowiązania czy o klauzuli ryzyka. Nadto uważam, że przepisy kodeksu cywilnego dają odpowiedź na wątpliwości, w zakresie których wypowiada się TSUE. Nie widzę konieczności dalszego rozszerzania definicji konsumenta, gdyż jest ona szeroka. Wymaga jedynie wypracowania pewnej wrażliwości wśród sędziów. Dlatego, jeśli istnieje grupa sędziów niezdecydowanych, to część z nich właśnie uzyskała

dodatkowy argument dla utwierdzenia się w przekonaniu, że kupno kilku mieszkań i ich wynajmowanie nie- stanowi przeszkody do udzielenia ochrony na podstawie przepisów konsumenckich.

Opracował: Adam Pantak

Pierwotnie tekst ukazał się: Gazeta Prawna z dnia 29.10.2024