



Coletânea da Jurisprudência

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Oitava Secção)

27 de outubro de 2022 *

«Reenvio prejudicial — Proteção dos consumidores — Diretiva 93/13/CEE — Cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores — Artigo 2.º, alínea b) — Conceito de “consumidor” — Artigo 2.º, alínea c) — Conceito de “profissional” — Pessoa singular proprietária de um apartamento num edifício em regime de propriedade horizontal — Diferentes tipos de relações jurídicas relativas à administração e à manutenção desse edifício — Diferença de tratamento, no que respeita ao estatuto de consumidor, operada pela legislação de um Estado-Membro entre os condóminos que celebraram um contrato individual para a administração e a manutenção das partes comuns desse edifício e os que não celebraram tal contrato»

No processo C-485/21,

que tem por objeto um pedido de decisão prejudicial apresentado, nos termos do artigo 267.º TFUE, pelo Rayonen sad Nesebar (Tribunal de Comarca de Nessebar, Bulgária), por Decisão de 23 de julho de 2021, que deu entrada no Tribunal de Justiça em 5 de agosto de 2021, no processo

«S. V.» OOD

contra

E. Ts. D.,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Oitava Secção),

composto por: N. Piçarra, a exercer funções de presidente de secção, N. Jääskinen, e M. Gavalec (relator), juízes,

advogado-geral: N. Emiliou,

secretário: A. Calot Escobar,

vistos os autos,

vistas as observações apresentadas:

— em representação do Governo austríaco, por A. Posch, J. Schmoll e M. Winkler-Unger, na qualidade de agentes,

* Língua do processo: búlgaro.

— em representação da Comissão Europeia, por N. Nikolova, I. Rubene e N. Ruiz García, na qualidade de agentes,

vista a decisão tomada, ouvido o advogado-geral, de julgar a causa sem apresentação de conclusões,

profere o presente

Acórdão

- 1 O pedido de decisão prejudicial tem por objeto a interpretação do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores (JO 1993, L 95, p. 29), e do artigo 2.º, ponto 1, da Diretiva 2011/83/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 25 de outubro de 2011, relativa aos direitos dos consumidores, que altera a Diretiva 93/13 e a Diretiva 1999/44/CE do Parlamento Europeu e do Conselho e que revoga a Diretiva 85/577/CEE do Conselho e a Diretiva 97/7/CE do Parlamento Europeu e do Conselho (JO 2011, L 304, p. 64).
- 2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um litígio que opõe a «S. V.» OOD, sociedade comercial de direito búlgaro, administradora de um edifício em propriedade horizontal, a E. Ts. D., pessoa singular proprietária de um apartamento nesse edifício, a respeito do pagamento dos montantes devidos em execução de um contrato celebrado para a administração e a manutenção das partes comuns do referido edifício.

Quadro jurídico

Direito da União

- 3 Nos termos do décimo considerando da Diretiva 93/13:

«[...] pode obter[-se] uma proteção mais eficaz dos consumidores através da adoção de regras uniformes em matéria de cláusulas abusivas; [...] essas regras devem ser aplicáveis a todos os contratos celebrados entre um profissional e um consumidor; [...]»
- 4 O artigo 1.º desta diretiva estabelece:

«1. A presente diretiva tem por objetivo a aproximação das disposições legislativas, regulamentares e administrativas dos Estados-Membros relativas às cláusulas abusivas em contratos celebrados entre profissionais e consumidores.

2. As disposições da presente diretiva não se aplicam às cláusulas contratuais decorrentes de disposições legislativas ou regulamentares imperativas, bem como das disposições ou dos princípios previstos nas convenções internacionais de que os Estados-Membros ou a Comunidade sejam parte, nomeadamente no domínio dos transportes.»

5 O artigo 2.º, alíneas b) e c), da referida diretiva tem a seguinte redação:

«Para efeitos da presente diretiva, entende-se por:

[...]

b) “consumidor”: qualquer pessoa singular que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, atue com fins que não pertençam ao âmbito da sua atividade profissional;

c) “profissional”: qualquer pessoa singular ou coletiva que, nos contratos abrangidos pela presente diretiva, seja ativa no âmbito da sua atividade profissional, pública ou privada.»

6 O artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13 prevê que «[u]ma cláusula contratual que não tenha sido objeto de negociação individual é considerada abusiva quando, a despeito da exigência de boa-fé, der origem a um desequilíbrio significativo em detrimento do consumidor, entre os direitos e obrigações das partes decorrentes do contrato».

Direito búlgaro

7 O artigo 2.º, n.º 1, do zakon za upravljenie na etazhnata sobstvenost (Lei relativa à Administração da Propriedade Horizontal) (DV n.º 6, de 23 de janeiro de 2009), na versão aplicável aos factos no processo principal (a seguir «ZUES»), dispõe:

«A administração das partes comuns dos edifícios em regime de propriedade horizontal, que sejam construídos num condomínio fechado, deve ser regulada por contrato escrito, com autenticação notarial das assinaturas, entre o promotor e os proprietários dos apartamentos.»

8 Segundo o artigo 6.º, n.º 1, ponto 10, desta lei, os proprietários são obrigados a pagar as despesas de administração e manutenção das partes comuns.

9 O artigo 9.º da referida lei prevê:

«As modalidades de administração da propriedade horizontal são a assembleia geral de condóminos e/ou a associação de proprietários.»

10 O artigo 195.º, n.ºs 1 e 5, do zakon za ustroystvo na teritoriata (Lei do Ordenamento do Território) (DV n.º 1, de 2 de janeiro de 2001), na versão aplicável aos factos no processo principal, enuncia:

«(1) Os proprietários de edifícios têm a obrigação de os conservar num estado que cumpra os requisitos técnicos essenciais previstos no artigo 169.º, n.ºs 1 e 3 [...].

[...]

(5) O presidente da Câmara Municipal pode, mediante despacho, obrigar os proprietários dos edifícios [...] a realizar as obras necessárias no interesse da segurança, da segurança rodoviária, da salubridade, da higiene, da estética, da limpeza e da tranquilidade dos cidadãos.»

Litígio no processo principal e questões prejudiciais

- 11 E. Ts. D. é proprietária de um apartamento integrado num edifício em regime de propriedade horizontal, situado em Nessebar (Bulgária).
- 12 Por força de um contrato relativo à manutenção das partes comuns desse edifício, celebrado em 9 de janeiro de 2012, e de longa duração, que designa a S. V. «administrador do condomínio» e que tem a assinatura de E. Ts. D., esta obrigou-se, enquanto condómina, a pagar a essa sociedade as despesas anuais no valor de 6 euros por metro quadrado, a que acresce o imposto sobre o valor acrescentado (IVA), para a administração e a manutenção das partes comuns do edifício mencionado. Segundo esse contrato, em caso de atraso no pagamento, a referida sociedade tem o direito de aplicar ao montante em dívida juros de mora de 0,1 % por cada dia de atraso.
- 13 Em 26 de agosto de 2020, a S. V. enviou a E. Ts. D. uma interpelação para pagamento, através de ato notarial, pedindo-lhe que pagasse, até 31 de agosto de 2020, as despesas anuais devidas posteriormente a 2012. Em seguida, intentou uma ação no órgão jurisdicional de reenvio, o Rayonen sad Nessebar (Tribunal de Comarca de Nessebar, Bulgária), em que pede a condenação de E. Ts. D. a pagar-lhe o montante de 1 112,40 euros, correspondente às despesas anuais referentes aos anos de 2017 a 2019, bem como o montante de 717,87 euros a título de indemnização pela mora.
- 14 Nesse órgão jurisdicional, E. Ts. D. alega, nomeadamente, que o contrato mencionado no n.º 12 do presente acórdão contém cláusulas abusivas que obrigam o consumidor a pagar uma indemnização excessivamente elevada pela mora e que não são claras nem compreensíveis. E. Ts. D. considera ter o estatuto de «consumidor» e sublinha que, no momento da celebração do contrato, não houve negociação individual entre as partes.
- 15 O referido órgão jurisdicional interroga-se sobre a questão de saber se, por um lado, o proprietário de um apartamento num edifício em regime de propriedade horizontal tem o estatuto de «consumidor», na aceção das Diretivas 93/13 e 2011/83, dado que certos elementos das relações contratuais relativas à administração das partes comuns desse edifício são diretamente regulados pela legislação búlgara. Por outro lado, interroga-se sobre se o estatuto de «consumidor» depende dos diferentes regimes que essa legislação prevê para essa administração. Além disso, manifesta dúvidas quanto à diferença de tratamento operada pela referida legislação entre os condóminos que celebraram um contrato para a administração e a manutenção das partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal e os que não celebraram esse contrato. Neste último caso, o órgão encarregado da administração das partes comuns é a assembleia geral de condóminos.
- 16 Considerando que a solução do litígio que lhe foi submetido depende da interpretação das disposições das Diretivas 93/13 e 2011/83, o Rayonen sad Nessebar (Tribunal de Comarca de Nessebar) decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça as seguintes questões prejudiciais:
 - «1. As pessoas singulares proprietárias de apartamentos num edifício residencial constituído em propriedade horizontal são consideradas “consumidores” no que diz respeito às relações jurídicas que estabelecem relativamente à administração e à manutenção das áreas comuns do edifício residencial (na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva [93/13] e do artigo 2.º, ponto 1, da Diretiva [2011/83]?

2. O estatuto de “consumidor” das pessoas singulares proprietárias de apartamentos num edifício constituído em propriedade horizontal depende do tipo de relação jurídica que celebraram (contrato individual relativo à administração e à manutenção das áreas comuns, contrato nos termos do artigo 2.º da [ZUES] [ou] administração pela assembleia geral de condóminos)?
3. As disposições legais que permitem um tratamento diferente (no que respeita ao estatuto de “consumidor”) dos proprietários de um edifício constituído em propriedade horizontal, consoante tenham ou não celebrado um contrato individual de administração e manutenção das áreas comuns do edifício residencial (neste último caso, o seu órgão de administração é a assembleia geral de condóminos) são compatíveis com a Diretiva [2011/83]?»

Quanto às questões prejudiciais

- 17 A título preliminar, importa recordar que, segundo jurisprudência constante, no âmbito do processo de cooperação entre os órgãos jurisdicionais nacionais e o Tribunal de Justiça, instituído pelo artigo 267.º TFUE, cabe a este dar ao juiz nacional uma resposta útil que lhe permita decidir o litígio que lhe foi submetido. Nesta ótica, compete ao Tribunal de Justiça, se necessário, reformular as questões que lhe são submetidas (Acórdãos de 17 de julho de 1997, Krüger, C-334/95, EU:C:1997:378, n.ºs 22 e 23, e de 18 de novembro de 2021, A. S.A., C-212/20, EU:C:2021:934, n.º 36 e jurisprudência referida).
- 18 No caso em apreço, importa salientar, por um lado, que o pedido de decisão prejudicial não contém nenhum elemento suscetível de sugerir que a situação em causa no processo principal esteja abrangida pelo âmbito de aplicação material da Diretiva 2011/83 nem que seja aplicável ao contrato referido no n.º 12 do presente acórdão uma disposição da legislação búlgara que transpõe esta diretiva.
- 19 Por outro lado, no seu pedido de decisão prejudicial, o órgão jurisdicional de reenvio não explica a relevância, para a resolução deste litígio, das suas questões sobre a situação em que a própria assembleia geral de condóminos se encarregou da administração das partes comuns do edifício em regime de propriedade horizontal, uma vez que resulta desse pedido que tal administração é confiada a um administrador do condomínio, ao abrigo de um contrato celebrado com este último. Também não explica a relevância, para efeitos da resolução do referido litígio, da circunstância de, nos termos do artigo 2.º, n.º 1, da ZUES, a administração das partes comuns de edifícios em regime de propriedade horizontal, construídos em condomínio fechado, ser regida por um contrato escrito, com assinatura notarial do promotor e dos proprietários dos apartamentos.
- 20 Nestas circunstâncias, para dar uma resposta útil ao órgão jurisdicional de reenvio, há que reformular as questões submetidas e considerar que, através destas, esse órgão jurisdicional pergunta, em substância, se o artigo 1.º, n.º 1, e o artigo 2.º, alíneas b) e c), da Diretiva 93/13 devem ser interpretados no sentido de que uma pessoa singular, proprietária de um apartamento num edifício em regime de propriedade horizontal, deve ser considerada «consumidor», na aceção desta diretiva, quando:
 - essa pessoa celebra um contrato com um administrador do condomínio para a administração e a manutenção das partes comuns desse edifício, em que uma parte das disposições se rege pela legislação nacional;

— a assembleia geral de condóminos ou a associação de proprietários do referido imóvel celebram, para esse efeito, um contrato com um administrador do condomínio.

- 21 A este respeito, importa recordar que a Diretiva 93/13 é aplicável, como decorre dos seus artigos 1.º, n.º 1, e 3.º, n.º 1, às cláusulas dos «contratos celebrados entre profissionais e consumidores» que «não tenham sido objeto de negociação individual» (v., neste sentido, Despacho de 19 de novembro de 2015, Tarcău, C-74/15, EU:C:2015:772, n.º 20 e jurisprudência referida).
- 22 Como indica o décimo considerando dessa diretiva, as regras uniformes respeitantes às cláusulas abusivas devem, sem prejuízo das exceções enumeradas nesse considerando, ser aplicáveis a «todos os contratos» celebrados entre um profissional e um consumidor, conforme definidos no artigo 2.º, alíneas b) e c), da referida diretiva (v., neste sentido, Despacho de 14 de setembro de 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, n.ºs 26 e 27 e jurisprudência referida).
- 23 Em conformidade com este artigo 2.º, alínea b), é considerado «consumidor» qualquer pessoa singular que, nos contratos abrangidos pela Diretiva 93/13, atue com fins que não pertençam ao âmbito da sua atividade profissional. Por outro lado, nos termos do referido artigo 2.º, alínea c), é considerado «profissional» qualquer pessoa singular ou coletiva que, nesses contratos, seja ativa no âmbito da sua atividade profissional, pública ou privada (v., neste sentido, Acórdão de 21 de março de 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, n.º 22).
- 24 É, pois, com referência à qualidade dos contratantes, consoante atuem ou não no quadro da sua atividade profissional, que a Diretiva 93/13 define os contratos a que se aplica (Acórdão de 21 de março de 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, n.º 23 e jurisprudência referida).
- 25 Quanto ao conceito de «consumidor» na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, resulta de jurisprudência constante do Tribunal de Justiça que o mesmo tem caráter objetivo. Deve ser apreciado à luz de um critério funcional, que consiste em avaliar se a relação contratual em causa se inscreve no âmbito de atividades alheias ao exercício de uma profissão (Despacho de 14 de setembro de 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, n.º 32 e jurisprudência referida).
- 26 Incumbe ao juiz nacional que conhece de um litígio que tem por objeto um contrato suscetível de entrar no âmbito de aplicação dessa diretiva verificar, tendo em conta todas as circunstâncias do caso concreto e todos os elementos de prova, se o contratante pode ser qualificado de «consumidor» na aceção de referida diretiva (Despacho de 14 de setembro de 2016, Dumitraș, C-534/15, EU:C:2016:700, n.º 33 e jurisprudência referida).
- 27 No caso em apreço, importa salientar que resulta do pedido de decisão prejudicial que E. Ts. D. é uma pessoa singular e que o contrato referido no n.º 12 do presente acórdão tem por objeto a administração e a manutenção das partes comuns do edifício em regime de propriedade horizontal, no qual E. Ts. D. é proprietária de um apartamento. Por conseguinte, no caso de essa pessoa ser parte nesse contrato e desde que não utilize esse apartamento para fins exclusivamente abrangidos pela sua atividade profissional, há que considerar, em princípio, que a mesma atua nesse contrato na qualidade de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13.
- 28 No que respeita ao conceito de «profissional», na aceção do artigo 2.º, alínea c), desta diretiva, como resulta da jurisprudência do Tribunal de Justiça, o legislador da União pretendeu consagrar uma conceção ampla deste conceito, pelo que cada pessoa singular ou coletiva deve ser considerada abrangida por ele, na medida em que exerça uma atividade profissional, incluindo

atividades profissionais de caráter público e de interesse geral (v., neste sentido, Acórdão de 17 de maio de 2018, Karel de Grote — Hogeschool Katholieke Hogeschool Antwerpen, C-147/16, EU:C:2018:320, n.ºs 48 a 51 e jurisprudência referida).

- 29 A este respeito, é pacífico que a relação contratual em causa no processo principal se insere no âmbito de atividades que a S. V. se dedica, enquanto administradora do condomínio, a título profissional.
- 30 Neste contexto, como sublinha a Comissão Europeia, a circunstância de uma parte das atividades de administração e de manutenção das partes comuns do edifício em regime de propriedade horizontal em causa no processo principal e as despesas anuais cobradas a esse título por esse administrador resultarem da necessidade de respeitar exigências específicas em matéria de segurança e de ordenamento do território, previstas na legislação nacional aplicável, não é suscetível de excluir essas atividades do âmbito de aplicação do artigo 2.º, alínea c), da Diretiva 93/13 e, por conseguinte, de excluir o contrato referido no n.º 12 do presente acórdão do âmbito de aplicação dessa diretiva.
- 31 Com efeito, embora, por força do artigo 1.º, n.º 2, da Diretiva 93/13, quando tais disposições legislativas sejam imperativas, as cláusulas contratuais que refletem essas disposições estejam excluídas do âmbito de aplicação desta diretiva, tal exclusão não implica que a validade de outras cláusulas, que figuram no mesmo contrato e que não refletem as referidas disposições, não possa ser apreciada pelo juiz nacional à luz da referida diretiva (v., neste sentido, Acórdão de 21 de dezembro de 2021, Trapeza Peiraios, C-243/20, EU:C:2021:1045, n.º 39 e jurisprudência referida).
- 32 Em segundo lugar, na hipótese de o contrato relativo à administração e à manutenção das partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal ser celebrado entre o administrador do condomínio e a assembleia geral de condóminos ou a associação de proprietários desse edifício, o proprietário de um apartamento nesse edifício é considerado um «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, desde que esse proprietário, em primeiro lugar, possa ser qualificado de «parte» nesse contrato, em segundo lugar, seja uma pessoa singular e, em terceiro lugar, o apartamento não seja por si utilizado para fins exclusivamente relacionados com a sua atividade profissional. Quanto a este último aspeto, importa precisar que não se pode excluir do âmbito de intervenção do conceito de «consumidor» o caso de uma pessoa singular que utiliza o apartamento que constitui o seu domicílio pessoal também para fins profissionais, como no âmbito de um teletrabalho por conta de outrem ou do exercício de uma profissão liberal.
- 33 No entanto, quando o proprietário desse apartamento não possa ser qualificado de «parte» no referido contrato, e na medida em que a assembleia geral de condóminos ou a associação de proprietários de um edifício não é, por definição, uma «pessoa singular», na aceção deste artigo 2.º, alínea b), e, portanto, não pode ser qualificada de «consumidor», na aceção desta disposição, esse contrato está excluído do âmbito de aplicação da Diretiva 93/13 (v., por analogia, Acórdão de 2 de abril de 2020, Condominio di Milano, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, n.º 29).
- 34 No entanto, também é verdade que o artigo 1.º, n.º 1, e o artigo 2.º, alínea b), desta diretiva não se opõem a uma jurisprudência nacional que interpreta a legislação que transpõe essa diretiva para o direito interno de maneira a que as regras de proteção dos consumidores nela previstas se apliquem também a um contrato celebrado por um sujeito de direito, como um condomínio sem

personalidade jurídica distinta da dos seus participantes, apesar de esse sujeito de direito não estar abrangido pelo âmbito de aplicação da referida diretiva (v., neste sentido, Acórdão de 2 de abril de 2020, *Condominio di Milano*, via Meda, C-329/19, EU:C:2020:263, n.ºs 18 e 38).

35 Tendo em conta o que precede, há que responder às questões submetidas que o artigo 1.º, n.º 1, e o artigo 2.º, alíneas b) e c), da Diretiva 93/13 devem ser interpretados no sentido de que:

- uma pessoa singular que seja proprietária de um apartamento num edifício em regime de propriedade horizontal deve ser considerada um «consumidor», na aceção desta diretiva, quando celebra um contrato com um administrador do condomínio para efeitos da administração e da manutenção das partes comuns desse edifício, desde que não utilize esse apartamento para fins exclusivamente relacionados com a sua atividade profissional. A circunstância de uma parte das prestações realizadas por esse administrador ao abrigo desse contrato resultar da necessidade de respeitar exigências específicas em matéria de segurança e de ordenamento do território, previstas na legislação nacional, não é suscetível de excluir o referido contrato do âmbito de aplicação da mencionada diretiva;
- no caso de um contrato relativo à administração e à manutenção das partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal ser celebrado entre o administrador do condomínio e a assembleia geral de condóminos ou a associação de proprietários desse edifício, uma pessoa singular, proprietária de um apartamento neste último, é suscetível de ser considerada um «consumidor», na aceção da Diretiva 93/13, desde que possa ser qualificada de «parte» nesse contrato e não utilize esse apartamento exclusivamente para fins relacionados com a sua atividade profissional.

Quanto às despesas

36 Revestindo o processo, quanto às partes na causa principal, a natureza de incidente suscitado perante o órgão jurisdicional de reenvio, compete a este decidir quanto às despesas. As despesas efetuadas pelas outras partes para a apresentação de observações ao Tribunal de Justiça não são reembolsáveis.

Pelos fundamentos expostos, o Tribunal de Justiça (Oitava Secção) declara:

O artigo 1.º, n.º 1, e o artigo 2.º, alíneas b) e c), da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, devem ser interpretados no sentido de que:

- **uma pessoa singular que seja proprietária de um apartamento num edifício em regime de propriedade horizontal deve ser considerada um «consumidor», na aceção desta diretiva, quando celebra um contrato com um administrador do condomínio para efeitos da administração e da manutenção das partes comuns desse edifício, desde que não utilize esse apartamento para fins exclusivamente relacionados com a sua atividade profissional. A circunstância de uma parte das prestações realizadas por esse administrador ao abrigo desse contrato resultar da necessidade de respeitar exigências específicas em matéria de segurança e de ordenamento do território, previstas na legislação nacional, não é suscetível de excluir o referido contrato do âmbito de aplicação da mencionada diretiva;**

- **no caso de um contrato relativo à administração e à manutenção das partes comuns de um edifício em regime de propriedade horizontal ser celebrado entre o administrador do condomínio e a assembleia geral de condóminos ou a associação de proprietários desse edifício, uma pessoa singular, proprietária de um apartamento neste último, é suscetível de ser considerada um «consumidor», na aceção da Diretiva 93/13, desde que possa ser qualificada de «parte» nesse contrato e não utilize esse apartamento exclusivamente para fins relacionados com a sua atividade profissional.**

Assinaturas