



Coletânea da Jurisprudência

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Primeira Secção)

16 de janeiro de 2014*

«Diretiva 93/13/CEE — Contratos celebrados com os consumidores — Contrato de compra e venda de imóvel — Cláusulas abusivas — Critérios de apreciação»

No processo C-226/12,

que tem por objeto um pedido de decisão prejudicial, nos termos do artigo 267.º TFUE, apresentado pela Audiencia Provincial de Oviedo (Espanha), por decisão de 7 de maio de 2012, entrado no Tribunal de Justiça em 14 de maio de 2012, no processo

Constructora Principado SA

contra

José Ignacio Menéndez Álvarez,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Primeira Secção),

composto por: A. Tizzano, presidente de secção, A. Borg Barthet e M. Berger (relatora), juízes,

advogado-geral: N. Wahl,

secretário: A. Calot Escobar,

vistos os autos,

vistas as observações apresentadas:

- em representação de J. I. Menéndez Álvarez, por si próprio,
- em representação do Governo espanhol, por S. Centeno Huerta, na qualidade de agente,
- em representação do Governo checo, por M. Smolek e S. Šindelková, na qualidade de agentes,
- em representação da Comissão Europeia, por M. van Beek, J. Baquero Cruz e M. Owsiany-Hornung, na qualidade de agentes,

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

profere o presente

* Língua do processo: espanhol.

Acórdão

- 1 O pedido de decisão prejudicial tem por objeto a interpretação do artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores (JO L 95, p. 29, a seguir «diretiva»).
- 2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um litígio que opõe a Constructora Principado SA (a seguir «Constructora Principado») a J. I. Menéndez Álvarez, a propósito do reembolso de certas quantias pagas por este último em execução de um contrato de compra e venda de imóvel que celebrou com aquela sociedade.

Quadro jurídico

Direito da União

- 3 O artigo 3.º da diretiva dispõe:

«1. Uma 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.

2. Considera-se que uma cláusula não foi objeto de negociação individual sempre que a mesma tenha sido redigida previamente e, conseqüentemente, o consumidor não tenha podido influir no seu conteúdo, em especial no âmbito de um contrato de adesão.

[...]

Se o profissional sustar que uma cláusula normalizada foi objeto de negociação individual, caber-lhe-á o ónus da prova.

3. O anexo contém uma lista indicativa e não exaustiva de cláusulas que podem ser consideradas abusivas.»

- 4 Nos termos do artigo 4.º, n.º 1, da diretiva:

«Sem prejuízo do artigo 7.º, o caráter abusivo de uma cláusula poderá ser avaliado em função da natureza dos bens ou serviços que sejam objeto do contrato e mediante consideração de todas as circunstâncias que, no momento em que aquele foi celebrado, rodearam a sua celebração, bem como de todas as outras cláusulas do contrato, ou de outro contrato de que este dependa.»

- 5 O artigo 5.º da diretiva prevê:

«No caso dos contratos em que as cláusulas propostas ao consumidor estejam, na totalidade ou em parte, consignadas por escrito, essas cláusulas deverão ser sempre redigidas de forma clara e compreensível. Em caso de dúvida sobre o significado de uma cláusula, prevalecerá a interpretação mais favorável ao consumidor. [...]»

Direito espanhol

- 6 Em Espanha, a proteção dos consumidores contra as cláusulas abusivas começou por ser assegurada pela Lei Geral 26/1984, relativa à proteção dos consumidores e dos utentes (Ley General 26/1984 para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), de 19 de julho de 1984 (BOE n.º 176, de 24 de julho de 1984, p. 21686).
- 7 A Lei Geral 26/1984 foi posteriormente alterada pela Lei 7/1998, relativa às condições gerais dos contratos (Ley 7/1998 sobre condiciones generales de la contratación), de 13 de abril de 1998 (BOE n.º 89, de 14 de abril de 1998, p. 12304), que transpôs a diretiva para o direito interno espanhol.
- 8 Na data da celebração do contrato objeto do litígio no processo principal, a Lei Geral 26/1984, conforme alterada pela Lei 7/1998, dispunha no seu artigo 10.º-A, n.º 1:

«São consideradas cláusulas abusivas todas as estipulações não negociadas individualmente e todas as práticas não expressamente consentidas que, contra os ditames da boa-fé, criem, em detrimento do consumidor, um desequilíbrio significativo entre os direitos e as obrigações que para as partes decorrem do contrato. São consideradas, de qualquer forma, cláusulas abusivas as estipulações previstas na primeira disposição adicional à presente lei.

O facto de alguns elementos de uma cláusula ou uma cláusula isolada terem sido objeto de negociação individual não exclui a aplicação do presente artigo ao resto do contrato.

Se o profissional sustentar que uma cláusula normalizada foi objeto de negociação individual, caber-lhe-á o ónus da prova.

O caráter abusivo de uma cláusula é avaliado em função da natureza dos bens ou serviços que sejam objeto do contrato e mediante consideração de todas as circunstâncias que, no momento em que aquele foi celebrado, rodearam a sua celebração, bem como de todas as outras cláusulas do contrato, ou de outro contrato de que este dependa.»

Litígio no processo principal e questão prejudicial

- 9 Em 26 de junho de 2005, J. I. Menéndez Álvarez celebrou com a Constructora Principado um contrato de compra e venda de uma habitação (a seguir «contrato»). A cláusula 13 deste contrato tinha a seguinte redação:

«O imposto municipal sobre o aumento do valor dos imóveis urbanos corre por conta do comprador, tendo este facto sido tomado em conta na fixação do preço dos imóveis objeto do contrato.

As taxas de subscrição individuais dos diversos fornecimentos como água, gás, eletricidade, esgotos, etc., correm também por conta do comprador mesmo quando tenham sido adiantados pelo vendedor.»
- 10 Num primeiro momento, J. I. Menéndez Álvarez pagou a quantia total de 1 223,87 euros, dos quais 1 000 euros a título de imposto municipal sobre o aumento do valor dos imóveis urbanos (a seguir «imposto sobre as mais-valias») e 223,87 euros pela ligação da habitação à rede de água e esgotos.
- 11 Posteriormente, J. I. Menéndez Álvarez propôs uma ação no Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Oviedo contra a Constructora Principado com vista a obter o reembolso dos referidos montantes. Este pedido baseava-se no facto de que a cláusula 13 do contrato, em execução da qual o adquirente devia

ter pago aqueles montantes, devia ser considerada abusiva por força do artigo 10.º-A da Lei Geral 26/1984, conforme alterada pela Lei 7/1998, na medida em que não tinha sido objeto de negociação e que criava um desequilíbrio significativo entre os direitos e as obrigações das partes no contrato.

- 12 Na contestação, a Constructora Principado alegou que a referida cláusula tinha sido negociada com o comprador e que não existia um desequilíbrio significativo se o montante das quantias reclamadas fosse comparado com o preço total pago por este último pela aquisição da sua habitação.
- 13 Por sentença de 28 de setembro de 2011, o Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Oviedo julgou a ação procedente, considerando que a cláusula em causa é abusiva, uma vez que lesa os interesses do consumidor impondo-lhe custos que não lhe cabem e que, por outro lado, não está demonstrado que tenha sido objeto de negociação específica com este último.
- 14 A Constructora Principado interpôs recurso da referida sentença, sustentando que a cláusula controvertida tinha sido objeto de negociação individual, precisando a própria cláusula que a assunção do imposto sobre as mais-valias pelo consumidor tinha sido tida em conta na determinação do preço do imóvel vendido. Esta sociedade reafirmou também que não existia um desequilíbrio significativo entre as partes, uma vez que a apreciação do desequilíbrio não se pode limitar à tomada em consideração de uma determinada cláusula, devendo englobar a totalidade do contrato e ponderar o conjunto das cláusulas.
- 15 J. I. Menéndez Álvarez requereu a confirmação da sentença proferida em primeira instância. No seu entender, o montante do imposto sobre as mais-valias que pagou e a proporção que esse montante representa relativamente ao preço da habitação não são pertinentes. O desequilíbrio característico do caráter abusivo da cláusula 13 do contrato é constituído pelo simples facto de essa cláusula impor ao consumidor o pagamento de um imposto que, por lei, não lhe cabe.
- 16 Nestas circunstâncias, a Audiencia Provincial de Oviedo decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça a seguinte questão prejudicial:

«Face a uma cláusula contratual que repercute no consumidor o pagamento de um montante que cabe por lei ao profissional, o desequilíbrio [referido] no artigo 3.º, n.º 1, da [d]iretiva [...], deve ser interpretado no sentido de que se produz pelo simples facto de repercutir no consumidor uma obrigação de pagamento que cabe por lei ao profissional? Ou o facto de a referida diretiva exigir que o desequilíbrio seja significativo implica, além disso, uma repercussão económica significativa para o consumidor face ao montante total da operação?»

Quanto à questão prejudicial

- 17 Com a sua questão, o órgão jurisdicional de reenvio pergunta, em substância, se o conceito de «desequilíbrio significativo», que figura entre os critérios gerais enunciados no artigo 3.º, n.º 1, da diretiva para definir uma cláusula abusiva, deve ser interpretado no sentido de que implica que os custos imputados ao consumidor através dessa cláusula tenham, em relação a este, uma incidência económica significativa tendo em conta o montante da operação em causa ou que apenas os efeitos dessa cláusula sobre os direitos e as obrigações do consumidor devem ser tidos em consideração.
- 18 A título liminar, há que salientar que, como resulta do artigo 3.º, n.º 1, da diretiva, apenas são abrangidas pelo âmbito de aplicação desta as cláusulas que figurem num contrato celebrado entre um profissional e um consumidor que não tenham sido objeto de negociação individual.
- 19 Ora, resulta da decisão de reenvio que, no litígio no processo principal, as partes estão em desacordo quanto à questão de saber se a cláusula 13 do contrato foi ou não objeto de negociação individual. Incumbe, por isso, ao órgão jurisdicional de reenvio pronunciar-se acerca desta questão, tendo em

consideração as regras relativas à repartição do ónus da prova previstas a este respeito no artigo 3.º, n.º 2, primeiro e terceiro parágrafos, da diretiva, as quais preveem, nomeadamente, que, se o profissional sustentar que uma cláusula normalizada foi objeto de negociação individual, caber-lhe-á o ónus da prova.

- 20 Além desta observação liminar, importa também precisar que, segundo jurisprudência constante do Tribunal, a competência deste na matéria tem por objeto a interpretação do conceito de «cláusula abusiva», referido no artigo 3.º, n.º 1, da diretiva e no seu anexo, assim como os critérios que o juiz nacional pode ou deve aplicar quando examina uma cláusula contratual à luz das disposições da diretiva, entendendo-se que incumbe ao referido juiz pronunciar-se, tendo em conta os referidos critérios, sobre a qualificação concreta de uma cláusula contratual particular em função das circunstâncias próprias do caso em apreço. Daqui resulta que o Tribunal se deve limitar a fornecer ao órgão jurisdicional de reenvio as indicações que este deve ter em conta para apreciar o caráter abusivo da cláusula em causa (v. acórdão de 14 de março de 2013, Aziz, C-415/11, n.º 66 e jurisprudência referida).
- 21 A este respeito, o Tribunal declarou que, para saber se uma cláusula cria, em detrimento do consumidor, um «desequilíbrio significativo» entre os direitos e as obrigações das partes decorrentes do contrato, há que ter em conta, designadamente, as regras de direito nacional aplicáveis na falta de acordo das partes nesse sentido. É por meio de uma análise comparativa deste tipo que o juiz nacional poderá avaliar se e em que medida o contrato coloca o consumidor numa situação jurídica menos favorável do que a prevista pelo direito nacional em vigor (v. acórdão Aziz, já referido, n.º 68).
- 22 Afigura-se assim que a questão de saber se tal desequilíbrio significativo existe não se pode limitar a uma apreciação económica de natureza quantitativa, assente numa comparação entre o montante total da operação que foi objeto do contrato, por um lado, e os custos imputados no consumidor por essa cláusula, por outro.
- 23 Pelo contrário, um desequilíbrio significativo pode resultar simplesmente de uma lesão suficientemente grave da situação jurídica na qual o consumidor, enquanto parte no contrato em causa, é colocado por força das disposições nacionais aplicáveis, seja ela sob a forma de uma restrição do conteúdo dos direitos que, segundo essas disposições, para ele resultam desse contrato, ou de um entrave ao exercício dos mesmos, ou ainda do facto de lhe ser imposta uma obrigação suplementar, não prevista pelas regras nacionais.
- 24 A este respeito, o Tribunal recordou que, em conformidade com o disposto no artigo 4.º, n.º 1, da diretiva, o caráter abusivo de uma cláusula contratual deve ser apreciado em função da natureza dos bens ou dos serviços que sejam objeto do contrato em causa e mediante consideração de todas as circunstâncias que rodeiam a sua celebração, bem como de todas as outras cláusulas desse contrato (v. acórdão de 21 de fevereiro de 2013, Banif Plus Bank, C-472/11, n.º 40). Daqui decorre que, nesta perspectiva, devem igualmente ser apreciadas as consequências que a referida cláusula pode ter no âmbito do direito aplicável a esse contrato, o que implica um exame do sistema jurídico nacional (v. acórdão Aziz, já referido, n.º 71).
- 25 O Tribunal sublinhou também, no contexto do artigo 5.º da diretiva, que a informação, antes da celebração de um contrato, relativa às condições contratuais e às consequências da referida celebração é de importância fundamental para um consumidor. É, nomeadamente, com base nesta informação que este último decide se deseja vincular-se às condições previamente redigidas pelo profissional (acórdão de 21 de março de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, n.º 44).
- 26 No que toca, em particular, à primeira obrigação que a cláusula 13 do contrato impõe ao consumidor, isto é, o pagamento do imposto sobre as mais-valias, resulta dos autos submetidos ao Tribunal que aquela tem como efeito transferir para o consumidor, na sua qualidade de adquirente, uma dívida fiscal que, segundo a legislação nacional aplicável, incumbe ao profissional, na sua qualidade de vendedor e

enquanto beneficiário da vantagem económica sujeita a tributação, isto é, a mais-valia realizada graças ao aumento do valor do imóvel vendido. Parece assim que, enquanto o profissional tira proveito desse aumento de valor do bem que vende, o consumidor deve pagar não apenas um preço de venda que incorpora a mais-valia obtida por esse bem, mas ainda um imposto baseado nessa mais-valia. Além disso, segundo as observações escritas submetidas ao Tribunal de Justiça por J. I. Menéndez Álvarez, o montante desse imposto não é conhecido no momento da celebração do contrato, sendo apenas estabelecido pela autoridade competente *a posteriori*, o que, se for esse o caso, implicaria uma incerteza do consumidor quanto à dimensão do compromisso assumido.

- 27 Em primeiro lugar, incumbe ao órgão jurisdicional de reenvio verificar se, à luz do direito interno espanhol, os factos do litígio no processo principal correspondem à situação descrita no número anterior. Em seguida, cabe-lhe apreciar se a cláusula 13 do contrato, na medida em que impõe ao consumidor uma obrigação suplementar não prevista pelas regras do direito nacional, constitui uma lesão suficientemente grave da situação jurídica na qual o consumidor, enquanto parte no contrato em causa, é colocado por força das disposições nacionais aplicáveis. Por fim, incumbe-lhe, sendo esse o caso, verificar se a informação recebida pelo consumidor antes da celebração do contrato cumpre as exigências decorrentes do artigo 5.º da diretiva.
- 28 No que respeita à segunda obrigação imposta ao consumidor pela cláusula 13 do contrato, isto é, o pagamento de quantias correspondentes às taxas de subscrição individuais dos diversos fornecimentos como água, gás, eletricidade e esgotos, incumbe ao órgão jurisdicional de reenvio verificar se estas incluem as taxas de ligação a instalações gerais indispensáveis para assegurar a habitabilidade de uma habitação, cuja responsabilidade incumbiria, segundo as regras nacionais aplicáveis, ao vendedor por força da sua obrigação contratual de entregar uma habitação idónea para o fim a que se destina, isto é, em estado habitável. Sendo esse o caso, compete-lhe apreciar se a referida cláusula contratual, na medida em que restringe os direitos que, segundo as regras do direito nacional, resultam do contrato para o consumidor e lhe impõe uma obrigação suplementar não prevista por esses regimes, constitui uma lesão suficientemente grave da situação jurídica que o direito nacional confere ao referido consumidor enquanto parte no contrato.
- 29 Há que acrescentar que a menção, na cláusula 13 do contrato, segundo a qual a assunção, pelo consumidor, do encargo do imposto sobre as mais-valias foi tomada em consideração na determinação do preço de venda, não pode, por si só, constituir a prova de uma contrapartida da qual o consumidor terá beneficiado. Com efeito, a fim de garantir a efetividade do controlo das cláusulas abusivas, a prova de uma diminuição do preço como contrapartida da aceitação, pelo consumidor, de obrigações suplementares não pode ser feita através da inclusão, pelo profissional, de uma simples afirmação para esse efeito numa cláusula contratual que não foi objeto de negociação individual.
- 30 Atendendo às considerações precedentes, deve responder-se à questão submetida que o artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13 deve ser interpretado no sentido de que:
- a existência de um «desequilíbrio significativo» não exige necessariamente que os custos impostos ao consumidor por uma cláusula contratual tenham em relação a este uma incidência económica significativa face ao montante da operação em causa, mas pode resultar simplesmente de uma lesão suficientemente grave da situação jurídica na qual esse consumidor, enquanto parte no contrato, é colocado por força das disposições nacionais aplicáveis, seja ela sob a forma de uma restrição do conteúdo dos direitos que, segundo essas disposições, para ele resultam desse contrato, ou de um entrave ao exercício dos mesmos, ou ainda do facto de lhe ser imposta uma obrigação suplementar, não prevista pelas regras nacionais;
 - incumbe ao órgão jurisdicional de reenvio, a fim de apreciar a eventual existência de um desequilíbrio significativo, tomar em consideração a natureza do bem ou do serviço que é objeto do contrato, mediante consideração de todas as circunstâncias que rodeiam a celebração desse contrato, bem como de todas as outras cláusulas desse contrato.

Quanto às despesas

- ³¹ 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 (Primeira Secção) declara:

O artigo 3.º, n.º 1, da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, deve ser interpretado no sentido de que:

- a existência de um «desequilíbrio significativo» não exige necessariamente que os custos impostos ao consumidor por uma cláusula contratual tenham em relação a este uma incidência económica significativa face ao montante da operação em causa, mas pode resultar simplesmente de uma lesão suficientemente grave da situação jurídica na qual esse consumidor, enquanto parte no contrato, é colocado por força das disposições nacionais aplicáveis, seja ela sob a forma de uma restrição do conteúdo dos direitos que, segundo essas disposições, para ele resultam desse contrato, ou de um entrave ao exercício dos mesmos, ou ainda do facto de lhe ser imposta uma obrigação suplementar, não prevista pelas regras nacionais;
- incumbe ao órgão jurisdicional de reenvio, a fim de apreciar a eventual existência de um desequilíbrio significativo, tomar em consideração a natureza do bem ou do serviço que é objeto do contrato, mediante consideração de todas as circunstâncias que rodeiam a celebração desse contrato, bem como de todas as outras cláusulas desse contrato.

Assinaturas