



Coletânea da Jurisprudência

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Décima Secção)

24 de outubro de 2024*

«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” — Contrato de mútuo hipotecário indexado a uma divisa
estrangeira — Pessoa singular que adquiriu um bem imóvel residencial destinado a ser arrendado
a título oneroso»

No processo C-347/23 [Zabitoń]ⁱ,

que tem por objeto um pedido de decisão prejudicial apresentado, nos termos do
artigo 267.º TFUE, pelo Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunal Regional de Varsóvia, Polónia),
por Decisão de 8 de maio de 2023, que deu entrada no Tribunal de Justiça em 2 de junho de
2023, no processo

LB,

JL

contra

Getin Noble Bank, S. A.,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Décima Secção),

composto por: D. Gratsias, presidente de secção, I. Jarukaitis, presidente da Quarta Secção, e Z.
Csehi (relator), juiz,

advogado-geral: A. M. Collins,

secretário: A. Calot Escobar,

vistos os autos,

vistas as observações apresentadas:

- em representação de LB e JL, por W. Budzewski, adwokat,
- em representação do Governo Polaco, por B. Majczyna, na qualidade de agente,

* Língua do processo: polaco.

ⁱ O nome do presente processo é um nome fictício. Não corresponde ao nome verdadeiro de nenhuma das partes no processo.

- em representação do Governo Português, por C. Alves, P. Barros da Costa e I. Gameiro, na qualidade de agentes,
- em representação da Comissão Europeia, por U. Małecka, 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).
- 2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um litígio que opõe LB e JL à Getin Noble Bank, S. A., a respeito de um pedido de reembolso das prestações mensais pagas ao abrigo de um contrato de mútuo hipotecário indexado a uma divisa estrangeira.

Quadro jurídico

Direito da União

- 3 O décimo considerando da Diretiva 93/13 enuncia:

«Considerando que se pode obter uma proteção mais eficaz dos consumidores através da adoção de regras uniformes em matéria de cláusulas abusivas; que essas regras devem ser aplicáveis a todos os contratos celebrados entre um profissional e um consumidor; que, por conseguinte, são nomeadamente excluídos da presente diretiva os contratos de trabalho, os contratos relativos aos direitos sucessórios, os contratos relativos ao estatuto familiar, bem como os contratos relativos à constituição e aos estatutos das sociedades.»

- 4 O artigo 2.º 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.»

Direito polaco

- 5 O artigo 22¹ da ustawa – Kodeks cywilny (Lei que Aprova o Código Civil), de 23 de abril de 1964 (Dz. U. n.º 16, posição 93), na sua versão aplicável ao litígio no processo principal (a seguir «Código Civil»), define «consumidor» como «qualquer pessoa singular que celebre com um profissional um negócio jurídico que não esteja diretamente relacionado com a sua atividade profissional».
- 6 Por força do artigo 43¹ do Código Civil, um «profissional» é uma pessoa singular, uma pessoa coletiva ou uma entidade organizacional referida no artigo 33¹, n.º 1, que exerce uma atividade comercial ou profissional em seu próprio nome.
- 7 Nos termos do artigo 385¹, n.ºs 1 e 2, do Código Civil:
- «1. As cláusulas de um contrato celebrado com um consumidor que não tenham sido objeto de negociação individual não vinculam o consumidor quando definam os direitos e as obrigações deste de forma contrária aos bons costumes, prejudicando manifestamente os seus interesses (cláusulas contratuais abusivas). A presente disposição não é aplicável às cláusulas que definem as principais prestações das partes, incluindo preços ou contraprestações, se as mesmas tiverem uma redação inequívoca.
2. Se, por força do disposto no n.º 1, uma cláusula contratual não for vinculativa para o consumidor, as demais cláusulas do contrato continuam a vincular as partes.»
- 8 O artigo 385² do Código Civil prevê:
- «A conformidade de uma cláusula contratual com os bons costumes é apreciada atendendo à situação no momento da celebração do contrato, tendo em conta o seu conteúdo, as circunstâncias da sua celebração e os demais contratos conexos com o contrato cuja cláusula é objeto de apreciação.»

Litígio no processo principal e questão prejudicial

- 9 Em 2008, os demandantes no processo principal, LB e JL, eram casados e residiam em Londres (Reino Unido) onde não exerciam nenhuma atividade comercial. LB era agente da polícia e JL era diretora de uma escola.
- 10 Durante esse ano, os demandantes no processo principal celebraram com o antecessor legal do Getin Noble Bank um contrato de mútuo hipotecário indexado ao franco suíço (CHF), que estipulava uma taxa de juro variável e um reembolso desse crédito em zlotis polacos (PLN) (a seguir «contrato de mútuo hipotecário»).
- 11 Os demandantes no processo principal celebraram o contrato de mútuo hipotecário para efeitos da aquisição de um bem imóvel residencial sito em Varsóvia (Polónia), destinado a ser arrendado a título oneroso. As rendas serviam principalmente para o reembolso das prestações mensais desse contrato de mútuo hipotecário. Os demandantes no processo principal não deram de arrendamento outros bens imóveis.

- 12 A fim de realizar tal projeto, os demandantes no processo principal recorreram aos serviços de JP, um gestor imobiliário que exerce a sua atividade profissional na Polónia, que passou a ser o seu mandatário e que os representou na celebração do contrato de mútuo hipotecário, na aquisição da habitação, no arrendamento da habitação e no atendimento aos inquilinos.
- 13 Em 2019, os demandantes no processo principal tinham reembolsado a totalidade do seu mútuo hipotecário e venderam o referido bem imóvel.
- 14 Em 27 de dezembro de 2019, os demandantes no processo principal intentaram uma ação no Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunal Regional de Varsóvia, Polónia), que é o órgão jurisdicional de reenvio, pedindo o reembolso de todas as quantias pagas em execução desse contrato de mútuo hipotecário. Alegam que o referido contrato de mútuo hipotecário inclui cláusulas abusivas que implicam a respetiva nulidade.
- 15 A este respeito, o órgão jurisdicional de reenvio indica que as cláusulas do contrato de mútuo hipotecário que preveem a indexação desse mútuo à taxa de câmbio do franco suíço, que definem o objeto principal desse contrato de mútuo hipotecário, têm caráter abusivo uma vez que não foram objeto de uma negociação individual, não foram redigidas numa linguagem clara e compreensível e são contrárias à boa-fé, criando assim, em prejuízo dos demandantes no processo principal, um desequilíbrio significativo entre os direitos e as obrigações que decorrem para as partes do referido contrato de mútuo hipotecário.
- 16 Todavia, o órgão jurisdicional de reenvio interroga-se sobre a possibilidade de qualificar os demandantes no processo principal de «consumidores», na aceção da Diretiva 93/13. Em caso afirmativo, as disposições da Diretiva 93/13 aplicar-se-ão, pelo que esse órgão jurisdicional poderia declarar a nulidade do contrato de mútuo hipotecário.
- 17 A este respeito, o órgão jurisdicional de reenvio observa que o arrendamento de um bem imóvel a título oneroso visa gerar receitas, o que é o objetivo principal da exploração de uma empresa.
- 18 Por outro lado, é igualmente admissível considerar que, ao obter um crédito imobiliário para a aquisição de uma única habitação para arrendamento, o mutuário atua com fins não relacionados com o âmbito da sua atividade profissional e que, portanto, há que qualificar tal mutuário de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13.
- 19 Com efeito, tendo em conta o perímetro restrito da atividade em causa, esta não é característica da atividade de uma empresa. Além disso, uma vez que os demandantes no processo principal estavam, no momento da celebração do contrato de mútuo hipotecário, empregados ao abrigo de contratos de trabalho e não exerciam a profissão de gestor imobiliário, o arrendamento de bens imóveis não constituía um objetivo profissional para si e também não se destinava a ser a sua principal fonte de rendimento, constituindo antes uma forma de investimento que, enquanto tal, não estava ligada a uma empresa. Por último, o reconhecimento da qualidade de «consumidor» ao mutuário, numa situação como a do processo principal, correspondia ao objetivo da Diretiva 93/13 de proteger os consumidores contra cláusulas contratuais abusivas.

- 20 Nestas circunstâncias, o Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunal Regional de Varsóvia) decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça a seguinte questão prejudicial:

«Deve o artigo 2.º, alíneas b) e c), da Diretiva [93/13] ser interpretado no sentido de que uma pessoa singular que celebra um contrato de mútuo hipotecário com vista à obtenção de fundos para adquirir um imóvel destinado a ser arrendado a título oneroso (*“buy-to-let”*) deve ser considerada um “consumidor” na aceção dessa diretiva?»

Quanto à questão prejudicial

- 21 Com a sua questão, o órgão jurisdicional de reenvio pergunta, em substância, se o artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13 deve ser interpretado no sentido de que uma pessoa singular que celebra um contrato de mútuo hipotecário para financiar a aquisição de um único bem imóvel residencial destinado a ser arrendado a título oneroso está abrangida pelo conceito de «consumidor», na aceção desta disposição.
- 22 A título preliminar, cumpre recordar que, como o considerando décimo da Diretiva 93/13 enuncia, 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), desta diretiva [Acórdão de 8 de junho de 2023, YYY. (Conceito de «consumidor»), C-570/21, EU:C:2023:456, n.º 33 e jurisprudência referida].
- 23 Em conformidade com este artigo 2.º, alínea b), é considerado «consumidor» qualquer pessoa singular que, nos contratos abrangidos pela referida diretiva, atue com fins que não pertençam ao âmbito da sua atividade profissional. Por outro lado, em conformidade com o referido artigo 2.º, alínea c), é considerado «profissional» qualquer pessoa singular ou coletiva que, nos contratos abrangidos pela mesma diretiva, seja ativa no âmbito da sua atividade profissional, pública ou privada.
- 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 8 de junho de 2023, YYY. (Conceito de «consumidor»), C-570/21, EU:C:2023:456, n.º 34 e jurisprudência referida].
- 25 Assim, a qualidade de «consumidor» da pessoa em causa deve ser apreciada à luz de um critério funcional, que consiste em avaliar se a relação contratual em causa se insere no âmbito de atividades alheias ao exercício de uma profissão. Além disso, o Tribunal de Justiça teve ocasião de especificar que o conceito de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, tem caráter objetivo e é independente dos conhecimentos concretos que a pessoa em causa possa ter ou das informações de que essa pessoa realmente dispõe (Acórdão de 8 de junho de 2023, Lyonesse Europe, C-455/21, EU:C:2023:455, n.º 48 e jurisprudência referida).
- 26 A este respeito, há que recordar que o consumidor se encontra numa situação de inferioridade relativamente ao profissional, no que respeita tanto ao poder de negociação como ao nível de informação, situação esta que o leva a aderir às condições redigidas previamente pelo profissional, sem poder influenciar o conteúdo destas (Acórdão de 21 de março de 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, n.º 25 e jurisprudência referida).

- 27 Ora, o Tribunal de Justiça já reconheceu que uma conceção ampla do conceito de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, permite, se for caso disso, assegurar a proteção concedida por esta diretiva a todas as pessoas singulares que se encontrem numa situação de inferioridade em relação ao profissional [Acórdão de 8 de junho de 2023, YYY. (Conceito de «consumidor»), C-570/21, EU:C:2023:456, n.º 37 e jurisprudência referida].
- 28 Nestas condições, o caráter imperativo das disposições constantes da Diretiva 93/13 e as exigências particulares de proteção do consumidor que lhes estão associadas exigem que seja privilegiada uma interpretação lata do conceito de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), desta diretiva, a fim de assegurar o efeito útil desta última [Acórdão de 8 de junho de 2023, YYY. (Conceito de «consumidor»), C-570/21, EU:C:2023:456, n.º 38].
- 29 Importa, além disso, recordar que, no âmbito de um contrato de mútuo celebrado com um profissional, a partir do momento em que o codevedor se encontra numa situação análoga à do devedor, em termos de obrigações contratuais, face a esse profissional com quem celebraram um contrato, não há que fazer distinção entre o devedor e o codevedor no que diz respeito à aplicação da Diretiva 93/13 a esse contrato específico. Assim, está igualmente abrangida pelo conceito de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, no âmbito de tal contrato, a pessoa singular que se encontra na situação de um codevedor quando atua com fins que não se enquadram no âmbito da sua atividade profissional [v., neste sentido, Acórdão de 8 de junho de 2023, YYY. (Conceito de «consumidor»), C-570/21, EU:C:2023:456, n.º 52 e jurisprudência referida].
- 30 Em conformidade com jurisprudência constante, incumbe ao juiz nacional que conhece de um litígio relativo a um contrato suscetível de entrar no âmbito de aplicação da Diretiva 93/13 verificar, tendo em conta todos os elementos de prova, designadamente os termos desse contrato, se a pessoa em causa pode ser qualificada de «consumidor», na aceção dessa diretiva. Para tal, o juiz nacional deve ter em conta todas as circunstâncias do caso concreto, designadamente a natureza do bem ou do serviço que constitui o objeto do contrato considerado, suscetíveis de demonstrar para que fim o bem ou serviço é adquirido (Acórdão de 8 de junho de 2023, Lyoness Europe, C-455/21, EU:C:2023:455, n.º 49 e jurisprudência referida).
- 31 Por conseguinte, quando duas pessoas singulares celebram um contrato de mútuo hipotecário para financiar a aquisição de um bem imóvel residencial, compete ao juiz nacional demonstrar, tomando em consideração designadamente a natureza do bem que é objeto desse contrato, se essas pessoas atuaram no âmbito da sua atividade profissional ou se atuaram com fins alheios a essa atividade.
- 32 No processo em apreço, resulta do pedido de decisão prejudicial que os demandantes no processo principal são pessoas singulares que, no momento da celebração do contrato de mútuo hipotecário, estavam empregados, respetivamente, como agente da polícia e diretora de escola. Por outro lado, não exerciam nenhuma atividade comercial a título profissional no domínio da gestão imobiliária. Resulta igualmente do pedido prejudicial que os demandantes celebraram esse contrato de mútuo hipotecário para financiar a aquisição de um único bem imóvel residencial, sito em Varsóvia, destinado a ser arrendado a título oneroso, e que os rendimentos provenientes da renda serviram principalmente para pagar as prestações mensais do empréstimo. Os demandantes no processo principal não deram de arrendamento outros bens imóveis.

- 33 Assim, afigura-se, sem prejuízo das verificações que caberá ao órgão jurisdicional de reenvio efetuar, que a celebração do contrato de mútuo hipotecário em causa não prossegue, para os demandantes no processo principal, uma finalidade profissional, antes visa consolidar o seu património privado, constituindo a aquisição do bem imóvel residencial financiado por esse crédito uma forma de investimento para eles.
- 34 Essa conclusão não pode ser posta em causa pelo facto de os demandantes no processo principal terem a intenção de dar de arrendamento esse bem imóvel a fim de retirar daí vantagens financeiras, nem mesmo pela circunstância de terem recorrido aos serviços de um especialista para efetuar a aquisição e gerir o arrendamento do mesmo.
- 35 Em especial, como resulta da jurisprudência, uma interpretação do conceito de «consumidor», na aceção do artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13, que excluísse deste conceito uma pessoa singular que atua com fins que não se inserem no âmbito de uma atividade profissional pelo facto de esta última retirar determinadas vantagens financeiras equivaleria a que a proteção concedida por esta diretiva não pudesse ser assegurada a todas as pessoas singulares que estivessem numa situação de inferioridade relativamente a um profissional e que utilizassem os serviços oferecidos por este último a título não profissional (v., neste sentido, Acórdão de 8 de junho de 2023, *Lyonesse Europe*, C-455/21, EU:C:2023:455, n.º 53).
- 36 Tendo em conta todas as considerações precedentes, há que responder à questão submetida que o artigo 2.º, alínea b), da Diretiva 93/13 deve ser interpretado no sentido de que uma pessoa singular que celebra um contrato de mútuo hipotecário para financiar a aquisição de um único bem imóvel residencial destinado a ser arrendado a título oneroso está abrangida pelo conceito de «consumidor», na aceção desta disposição, quando essa pessoa singular atua com fins que não se inserem no âmbito da sua atividade profissional. O simples facto de a referida pessoa singular pretender obter rendimentos da gestão desse bem imóvel não pode, por si só, levar à exclusão dessa pessoa do conceito de «consumidor», na aceção da referida disposição.

Quanto às despesas

- 37 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 (Décima Secção) declara:

O 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,

deve ser interpretado no sentido de que:

uma pessoa singular que celebra um contrato de mútuo hipotecário para financiar a aquisição de um único bem imóvel residencial destinado a ser arrendado a título oneroso está abrangida pelo conceito de «consumidor», na aceção desta disposição, quando essa pessoa singular atua com fins que não se inserem no âmbito da sua atividade profissional. O simples facto de a referida pessoa singular pretender obter rendimentos da gestão desse bem

**imóvel não pode, por si só, levar à exclusão dessa pessoa do conceito de «consumidor», na
aceção da referida disposição.**

Assinaturas