

SENTENZA DELLA CORTE (Decima Sezione)

24 ottobre 2024 (*)

« Rinvio pregiudiziale – Tutela dei consumatori – Direttiva 93/13/CEE – Clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori – Articolo 2, lettera b) – Nozione di “consumatore” – Contratto di mutuo ipotecario indicizzato in una valuta estera – Persona fisica che ha acquistato un immobile residenziale destinato alla locazione dietro corrispettivo »

Nella causa C-347/23 [Zabitoń] (i),

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell’articolo 267 TFUE, dal Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunale regionale di Varsavia, Polonia), con decisione dell’8 maggio 2023, pervenuta in cancelleria il 2 giugno 2023, nel procedimento

LB,

JL

contro

Getin Noble Bank S.A.,

LA CORTE (Decima Sezione),

composta da D. Gratsias, presidente di sezione, I. Jarukaitis, presidente della Quarta Sezione, e Z. Csehi (relatore), giudice,

avvocato generale: A.M. Collins

cancelliere: A. Calot Escobar

vista la fase scritta del procedimento,

considerate le osservazioni presentate:

- per LB e JL, da W. Budzewski, adwokat;
- per il governo polacco, da B. Majczyna, in qualità di agente;
- per il governo portoghese, da C. Alves, P. Barros da Costa e I. Gameiro, in qualità di agenti;
- per la Commissione europea, da U. Małecka, I. Rubene e N. Ruiz García, in qualità di agenti;

vista la decisione, adottata dopo aver sentito l’avvocato generale, di giudicare la causa senza conclusioni,

ha pronunciato la seguente

Sentenza

- 1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull’interpretazione dell’articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti

https://curia.europa.eu/juris/document/document_print.jsf?jsessionid=6D805DDDFBA99A52DACFE5AD31CEA176?mode=DOC&pageIndex=0&d... 1/6

stipulati con i consumatori (GU 1993, L 95, pag. 29).

- 2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra LB e JL, da un lato, e la Getin Noble Bank S.A., dall'altro, in merito a una domanda di rimborso delle rate mensili pagate in forza di un contratto di mutuo ipotecario indicizzato in una valuta estera.

Contesto normativo

Diritto dell'Unione

- 3 Il decimo considerando della direttiva 93/13 enuncia quanto segue:

«considerando che si può realizzare una più efficace protezione del consumatore adottando regole uniformi in merito alle clausole abusive; che tali regole devono applicarsi a qualsiasi contratto stipulato fra un professionista ed un consumatore; che sono segnatamente esclusi dalla presente direttiva i contratti di lavoro, i contratti relativi ai diritti di successione, i contratti relativi allo statuto familiare, i contratti relativi alla costituzione ed allo statuto delle società».

- 4 L'articolo 2 di detta direttiva è redatto nei seguenti termini:

«Ai fini della presente direttiva si intende per:

(...)

- b) "consumatore": qualsiasi persona fisica che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce per fini che non rientrano nel quadro della sua attività professionale;
- c) "professionista": qualsiasi persona fisica o giuridica che, nei contratti oggetto della presente direttiva, agisce nel quadro della sua attività professionale, sia essa pubblica o privata».

Diritto polacco

- 5 L'articolo 22¹ de l'ustawa – Kodeks cywilny (legge recante il codice civile), del 23 aprile 1964 (Dz. U. n. 16, posizione 93), nella versione applicabile alla controversia oggetto del procedimento principale (in prosieguo: il «codice civile»), definisce il «consumatore» come «qualsiasi persona fisica che compia con un professionista un atto giuridico che non sia direttamente legato alla sua attività commerciale o professionale».

- 6 Ai sensi dell'articolo 43¹ del codice civile un professionista è una persona fisica, una persona giuridica o un'unità organizzativa di cui all'articolo 33¹, paragrafo 1, di tale codice, che svolge in proprio un'attività economica o professionale.

- 7 Ai sensi dell'articolo 385¹, paragrafi 1 e 2, del codice civile:

«1. Le clausole dei contratti stipulati con i consumatori che non sono state oggetto di negoziato individuale non sono per essi vincolanti qualora configurino i loro diritti ed obblighi in modo contrario al buon costume, integrando una grave violazione dei loro interessi (clausole illecite). La presente disposizione non si applica alle clausole che determinano le prestazioni principali delle parti, compresi il prezzo o la remunerazione, purché siano formulate in modo univoco.

2. Se una clausola del contratto non è vincolante per il consumatore ai sensi del paragrafo 1, le parti restano vincolate dalle altre clausole del contratto».

- 8 L'articolo 385² del codice civile prevede quanto segue:

«La compatibilità delle clausole contrattuali con il buon costume è valutata in relazione alla situazione esistente al momento della conclusione del contratto, tenendo conto del suo contenuto, delle circostanze

https://curia.europa.eu/juris/document/document_print.jsf?jsessionid=6D805DDDFBA9A52DACFE5AD31CEA176?mode=DOC&pageIndex=0&d... 2/6

che accompagnano la sua conclusione e degli altri contratti connessi al contratto medesimo in cui figurano le disposizioni oggetto della valutazione.

Procedimento principale e questione pregiudiziale

- 9 Nel 2008 LB e JL, ricorrenti nel procedimento principale, formavano una coppia sposata residente a Londra (Regno Unito), dove non esercitavano alcuna attività commerciale. LB era ufficiale della polizia giudiziaria e JL era direttrice di un istituto scolastico.
- 10 Nel corso di tale anno i ricorrenti nel procedimento principale hanno stipulato con il dante causa della Getin Noble Bank un contratto di mutuo ipotecario indicizzato al franco svizzero (CHF), che prevedeva un tasso d'interesse variabile e un rimborso di tale credito in zloty polacchi (PLN) (in prosieguo: il «contratto di mutuo ipotecario»).
- 11 I ricorrenti nel procedimento principale hanno stipulato il contratto di mutuo ipotecario ai fini dell'acquisto di un immobile residenziale situato a Varsavia (Polonia), destinato ad essere locato dietro corrispettivo. I canoni di locazione servivano principalmente al rimborso delle rate mensili di tale contratto di mutuo ipotecario. I ricorrenti nel procedimento principale non hanno concesso in locazione altri immobili.
- 12 Al fine di realizzare siffatto progetto, i ricorrenti nel procedimento principale si sono avvalsi dei servizi di JP, un amministratore di proprietà immobiliari che esercita la sua attività professionale in Polonia, il quale è divenuto il loro mandatario e li ha rappresentati al momento della conclusione del contratto di mutuo ipotecario, del contratto di acquisto di tale immobile, del contratto di locazione di quest'ultimo e del contratto di servizi ai locatari.
- 13 Nel 2019, i ricorrenti nel procedimento principale avevano rimborsato la totalità del loro mutuo ipotecario e hanno venduto il suddetto immobile.
- 14 Il 27 dicembre 2019 i ricorrenti nel procedimento principale hanno adito il Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunale regionale di Varsavia, Polonia), giudice del rinvio, chiedendo il rimborso di tutte le somme versate in esecuzione di tale contratto di mutuo ipotecario. Essi fanno valere che il suddetto contratto di mutuo ipotecario contiene clausole abusive che ne determinano la nullità.
- 15 A tale proposito, il giudice del rinvio indica che le clausole del contratto di mutuo ipotecario che prevedono l'indicizzazione di tale mutuo con riferimento al tasso di cambio del franco svizzero, che definiscono l'oggetto principale di detto contratto di mutuo ipotecario, hanno carattere abusivo in quanto non sono state oggetto di negoziato individuale, non sono state redatte in un linguaggio chiaro e comprensibile e sono contrarie al requisito di buona fede, determinando così, a danno dei ricorrenti nel procedimento principale, uno squilibrio significativo tra i diritti e gli obblighi delle parti nascenti da detto contratto di mutuo ipotecario.
- 16 Tuttavia, il giudice del rinvio si interroga sulla possibilità di qualificare i ricorrenti nel procedimento principale come «consumatori», ai sensi della direttiva 93/13. In caso affermativo, si applicherebbero le disposizioni della direttiva 93/13, cosicché tale giudice potrebbe dichiarare la nullità del contratto di mutuo ipotecario.
- 17 A tale riguardo, il giudice del rinvio osserva che la concessione in locazione dietro corrispettivo di un immobile mira a generare profitti, il che costituisce l'obiettivo principale dell'esercizio di un'impresa.
- 18 Tuttavia, sarebbe altresì ipotizzabile considerare che l'ottenimento del mutuo ipotecario per acquistare un unico locale destinato alla locazione costituisce un'azione che viene compiuta per fini che non rientrano nel quadro di un'attività professionale e quindi il mutuatario in questione dovrebbe essere considerato «consumatore» ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13.
- 19 Infatti, tenuto conto del perimetro ristretto dell'attività di cui trattasi, quest'ultima non sarebbe caratteristica dell'attività di un'impresa. Inoltre, poiché i ricorrenti nel procedimento principale, al momento della conclusione del contratto di mutuo ipotecario, lavoravano nell'ambito di contratti di

https://curia.europa.eu/juris/document/document_print.jsf?jsessionid=6D805DDDFBA9A52DACFE5AD31CEA176?mode=DOC&pageIndex=0&d... 3/6

lavoro subordinato e non esercitavano la professione di amministratore di proprietà immobiliari, la concessione in locazione di immobili non costituirebbe per loro un importante obiettivo professionale e non sarebbe stata neppure destinata a costituire la loro principale fonte di reddito, ma deriverebbe da una forma di investimento che, in quanto tale, non sarebbe collegata ad un'impresa. Infine, il riconoscimento della qualità di «consumatore» al mutuatario, in una situazione come quella di cui al procedimento principale, risponderebbe maggiormente all'obiettivo della direttiva 93/13 di tutelare i consumatori dalle clausole contrattuali abusive.

- 20 È in tale contesto che il Sąd Okręgowy w Warszawie (Tribunale regionale di Varsavia) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte la seguente questione pregiudiziale:

«Se l'articolo 2, lettere b) e c), della direttiva [93/13], debba essere interpretato nel senso che una persona fisica che conclude un contratto di mutuo ipotecario al fine di ottenere fondi per l'acquisto di un unico locale da concedere in locazione dietro corrispettivo (buy to let) debba essere considerata un «consumatore» ai sensi della citata direttiva».

Sulla questione pregiudiziale

- 21 Con la sua questione, il giudice del rinvio chiede, in sostanza, se l'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13 debba essere interpretato nel senso che una persona fisica che stipula un contratto di mutuo ipotecario al fine di finanziare l'acquisto di un unico immobile residenziale per concederlo in locazione dietro corrispettivo rientra nella nozione di «consumatore» ai sensi di tale disposizione.
- 22 Si deve ricordare, in limine, come enunciato dal decimo considerando della direttiva 93/13, che le regole uniformi in merito alle clausole abusive devono applicarsi, fatte salve le eccezioni elencate in tale considerando, a «qualsiasi contratto» stipulato tra un professionista e un consumatore, quali definiti all'articolo 2, lettere b) e c), di tale direttiva [sentenza dell'8 giugno 2023, YYY. (Nozione di «consumatore»), C-570/21, EU:C:2023:456, punto 33 e giurisprudenza ivi citata].
- 23 Conformemente a detto articolo 2, lettera b), un «consumatore» è qualsiasi persona fisica che, nei contratti oggetto della suddetta direttiva, agisce per fini che non rientrano nell'ambito della sua attività professionale. Inoltre, conformemente a detto articolo 2, lettera c), un «professionista» è qualsiasi persona fisica o giuridica che, nei contratti oggetto della medesima direttiva, agisce nell'ambito della sua attività professionale, sia essa pubblica o privata.
- 24 Pertanto, è in riferimento alla qualità dei contraenti, a seconda che essi agiscano o meno nell'ambito della loro attività professionale, che la direttiva 93/13 definisce i contratti ai quali essa si applica [sentenza dell'8 giugno 2023, YYY. (Nozione di «consumatore»), C-570/21, EU:C:2023:456, punto 34 e giurisprudenza ivi citata].
- 25 Di conseguenza, la qualità di «consumatore» della persona interessata deve essere determinata alla luce di un criterio funzionale, consistente nel valutare se il rapporto contrattuale di cui trattasi rientri nell'ambito di attività estranee all'esercizio di una professione. La Corte ha, inoltre, avuto occasione di precisare che la nozione di «consumatore», ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13, ha carattere oggettivo ed è indipendente dalle conoscenze concrete che la persona interessata può avere o dalle informazioni di cui tale persona realmente dispone (sentenza dell'8 giugno 2023, Lyoness Europe, C-455/21, EU:C:2023:455, punto 48 e giurisprudenza ivi citata).
- 26 A tal riguardo, va ricordato che il consumatore si trova in una situazione di inferiorità rispetto al professionista per quanto concerne sia il potere nelle trattative che il grado di informazione, situazione che lo induce ad aderire alle condizioni predisposte preventivamente dal professionista, senza poter incidere sul contenuto delle stesse (sentenza del 21 marzo 2019, Pouvin e Dijoux, C-590/17, EU:C:2019:232, punto 25 e giurisprudenza ivi citata).
- 27 Orbene, la Corte ha già dichiarato che un'accezione ampia della nozione di «consumatore», ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13, consente, se del caso, di garantire la tutela accordata da tale direttiva a tutte le persone fisiche che si trovino in una situazione di inferiorità rispetto al

https://curia.europa.eu/juris/document/document_print.jsf?jsessionid=6D805DDDFBA9A52DACFE5AD31CEA176?mode=DOC&pageIndex=0&d... 4/6

professionista [sentenza dell'8 giugno 2023, YYY. (Nozione di «consumatore»), C-570/21, EU:C:2023:456, punto 37 e giurisprudenza ivi citata].

- 28 In tali circostanze, la natura imperativa delle disposizioni contenute nella direttiva 93/13 e le particolari esigenze di tutela del consumatore ad esse connesse richiedono che sia privilegiata un'interpretazione estensiva della nozione di «consumatore», ai sensi dell'articolo 2, lettera b), di tale direttiva, al fine di garantire l'effetto utile di quest'ultima [sentenza dell'8 giugno 2023, YYY. (Nozione di «consumatore»), C-570/21, EU:C:2023:456, punto 38].
- 29 Occorre inoltre ricordare che, nell'ambito di un contratto di mutuo stipulato con un professionista, quando il condebitore si trova in una situazione analoga a quella del debitore, in termini di obbligazioni contrattuali, nei confronti di tale professionista con il quale essi hanno firmato un contratto, non occorre distinguere tra il debitore e il condebitore per quanto riguarda l'applicazione della direttiva 93/13 a tale contratto specifico. Pertanto, rientra anche nella nozione di «consumatore», ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13, nell'ambito di un tale contratto, la persona fisica che si trova nella situazione di un condebitore quando agisce per fini che non rientrano nell'ambito della sua attività professionale [v., in tal senso, sentenza dell'8 giugno 2023, YYY. (Nozione di «consumatore»), C-570/21, EU:C:2023:456, punto 52 e giurisprudenza ivi citata].
- 30 Conformemente a una giurisprudenza costante, il giudice nazionale adito nel contesto di una controversia vertente su un contratto che può rientrare nell'ambito di applicazione della direttiva 93/13 deve verificare, tenendo conto di tutti gli elementi di prova e, segnatamente, delle condizioni di tale contratto, se l'interessato possa essere qualificato come «consumatore» ai sensi di detta direttiva. A tal fine, il giudice nazionale deve tener conto di tutte le circostanze del caso di specie e, in particolare, della natura del bene o del servizio oggetto del contratto considerato, idonee a dimostrare il fine per il quale tale bene o servizio è acquisito (sentenza dell'8 giugno 2023, *Lyonesse Europe*, C-455/21, EU:C:2023:455, punto 49, e giurisprudenza ivi citata).
- 31 Di conseguenza, quando due persone fisiche stipulano un contratto di mutuo ipotecario al fine di finanziare l'acquisto di un immobile residenziale, spetta al giudice nazionale stabilire, prendendo in considerazione in particolare la natura del bene oggetto di tale contratto, se tali persone fisiche abbiano agito nell'ambito della loro attività professionale o se abbiano agito per fini estranei a tale attività.
- 32 Nel caso di specie, dalla domanda di pronuncia pregiudiziale risulta che i ricorrenti nel procedimento principale sono persone fisiche che, al momento della conclusione del contratto di mutuo ipotecario, erano impiegate rispettivamente come ufficiale della polizia giudiziaria e come direttrice di un istituto scolastico. Peraltro, essi non esercitavano alcuna attività commerciale a titolo professionale nel settore dell'amministrazione di proprietà immobiliari. Dalla domanda risulta altresì che essi hanno stipulato tale contratto di mutuo ipotecario al fine di finanziare l'acquisto di un unico immobile residenziale, situato a Varsavia, destinato ad essere locato dietro corrispettivo, e che i redditi da locazione sono serviti principalmente a pagare le rate mensili del mutuo. I ricorrenti nel procedimento principale non avevano concesso in locazione altri immobili.
- 33 Pertanto, fatte salve le verifiche che spetterà al giudice del rinvio effettuare, risulta che la conclusione del contratto di mutuo ipotecario di cui trattasi non perseguiva, per i ricorrenti nel procedimento principale, una finalità professionale, ma mirava a consolidare il loro patrimonio privato, in quanto l'acquisto dell'immobile residenziale finanziato da tale mutuo costituiva per essi una forma di investimento.
- 34 Tale conclusione non può essere messa in discussione dal fatto che i ricorrenti nel procedimento principale avevano intenzione di concedere in locazione tale bene immobile residenziale al fine di trarne vantaggi finanziari, e neppure dalla circostanza che essi si sono avvalsi dei servizi di uno specialista per effettuare l'acquisto e gestire la locazione di quest'ultimo.
- 35 In particolare, come risulta dalla giurisprudenza, un'interpretazione della nozione di «consumatore», ai sensi dell'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13, che escludesse da tale nozione una persona fisica che agisce per fini che non rientrano nell'ambito di un'attività professionale per il motivo che essa ne trae determinati vantaggi finanziari equivarrebbe ad impedire che possa essere garantita la tutela accordata da tale direttiva a tutte le persone fisiche che si trovano in una situazione di inferiorità

https://curia.europa.eu/juris/document/document_print.jsf?jsessionid=6D805DDDFBA9A52DACFE5AD31CEA176?mode=DOC&pageIndex=0&d... 5/6

rispetto a un professionista e che fanno uso non professionale dei servizi offerti da quest'ultimo (v., in tal senso, sentenza dell'8 giugno 2023, *Lyonesse Europe*, C-455/21, EU:C:2023:455, punto 53).

- 36 Alla luce di tutte le considerazioni che precedono, occorre rispondere alla questione sollevata dichiarando che l'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13 deve essere interpretato nel senso che una persona fisica che stipula un contratto di mutuo ipotecario al fine di finanziare l'acquisto di un unico bene immobile residenziale per concederlo in locazione dietro corrispettivo rientra nella nozione di «consumatore», ai sensi di tale disposizione, qualora tale persona fisica agisca per fini che non rientrano nell'ambito della sua attività professionale. Il solo fatto che detta persona fisica intenda ricavare redditi dalla gestione di tale immobile non può, di per sé, condurre ad escludere la suddetta persona dalla nozione di «consumatore», ai sensi di detta disposizione.

Sulle spese

- 37 Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Decima Sezione) dichiara:

L'articolo 2, lettera b), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori,

deve essere interpretato nel senso che:

una persona fisica che stipula un contratto di mutuo ipotecario al fine di finanziare l'acquisto di un unico bene immobile residenziale per concederlo in locazione dietro corrispettivo rientra nella nozione di «consumatore», ai sensi di tale disposizione, qualora tale persona fisica agisca per fini che non rientrano nell'ambito della sua attività professionale. Il solo fatto che detta persona fisica intenda ricavare redditi dalla gestione di tale immobile non può, di per sé, condurre ad escludere la suddetta persona dalla nozione di «consumatore», ai sensi di detta disposizione.

Firme

 Lingua processuale: il polacco.

i Il nome della presente causa è un nome fittizio. Non corrisponde al nome reale di nessuna delle parti del procedimento.