



Datum van inontvangstneming : 02/11/2021

Zaak C-485/21

Samenvatting van het verzoek om een prejudiciële beslissing overeenkomstig artikel 98, lid 1, van het Reglement voor de procesvoering van het Hof van Justitie

Datum van ontvangst:

5 augustus 2021

Verwijzende rechter:

Rayonen sad Nessebar (rechter in eerste aanleg Nessebar, Bulgarije)

Datum van de verwijzingsbeslissing:

23 juli 2021

Verzoekende partij:

„S.V.” OOD

Verwerende partij:

E. Ts. D.

Voorwerp van de procedure in het hoofdgeding

Vordering van een vennootschap, die beheerder van een appartementencomplex in mede-eigendom is, tegen een van de mede-eigenaars tot betaling van de bedragen die uit hoofde van de tussen hen gesloten overeenkomst betreffende het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex verschuldigd zijn; de verwijzende rechter dient te beoordelen of de mede-eigenaar in verband met deze overeenkomst een „consument” in de zin van het recht inzake consumentenbescherming is

Voorwerp en rechtsgrondslag van de prejudiciële vraag

Uitlegging van het recht van de Unie, artikel 267 VWEU

Prejudiciële vragen

- 1) Zijn natuurlijke personen die eigenaar zijn van een appartement van een appartementencomplex in mede-eigendom, met betrekking tot de contractuele verhoudingen die zij voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex aangaan, „consumenten” (in de zin van artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten en artikel 2, punt 1, van richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten)?
- 2) Hangt de beantwoording van de vraag of natuurlijke personen die eigenaar zijn van een appartement van een gebouw in mede-eigendom, als „consumenten” moeten worden beschouwd, af van de aard van de aangegane contractuele verhouding (individuele overeenkomst betreffende het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, overeenkomst als bedoeld in artikel 2 ZUES, beheer door de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars)?
- 3) Is een wettelijke regeling op grond waarvan het is toegestaan dat eigenaars van een gebouw in mede-eigendom (met betrekking tot de hoedanigheid van „consument”) verschillend worden behandeld naargelang zij al dan niet een individuele overeenkomst betreffende het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex hebben gesloten (in dit laatste geval is de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars het beheersorgaan), verenigbaar met richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011?

Aangevoerde Unierechtelijke bepalingen en rechtspraak

Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (PB 1993, L 95, blz. 29): artikel 2, onder b)

Richtlijn 2011/83/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2011 betreffende consumentenrechten, tot wijziging van richtlijn 93/13/EEG van de Raad en van richtlijn 1999/44/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van richtlijn 85/577/EEG van de Raad en van richtlijn 97/7/EG van het Europees Parlement en de Raad (PB 2011, L 304, blz. 64): artikel 1, artikel 2, punt 1, en artikelen 3 en 4

Arrest van het Hof van 8 mei 2019, █████ (C-25/18, EU:C:2019:376)

Nationale bepalingen

Grazhdanski protsesualen kodeks (wetboek van burgerlijke rechtsvordering; hierna: „GPK”): artikel 7, lid 3, artikel 229, lid 1, punt 4, en artikelen 230 en 298

Zakon za zashtita na potrebitelite (wet inzake consumentenbescherming; hierna: „ZZP”): artikelen 143, 145, 146 en 147 alsmede § 13, punt 1, van de aanvullende bepalingen bij deze wet

Zakon za upravlenie na etazhnata sobstvenost (wet op het beheer van appartementsgebouwen; hierna: „ZUES”): artikelen 1 tot en met 3, 5, 6, 8, 9, 11, 38, 40 tot en met 42 en 51 alsmede § 1, punt 3, van de aanvullende bepalingen bij deze wet

Zakon za sobstvenostta (wet op het eigendomsrecht; hierna: „ZS”): artikelen 30 tot en met 32, 37, 38, 40 en 41

Zakon za ustrojstvoto na teritoriyata (wet op de ruimtelijke ordening; hierna: „ZUT”): artikel 195, leden 1, 5 en 7

Zakon za zadalzheniyata i dogovorite (wet inzake verbintenissen en overeenkomsten; hierna: „ZZD”): artikel 9

Rechtspraak van de Varhoven kasatsionen sad (hoogste rechter in burgerlijke en strafzaken, Bulgarije; hierna: „VKS”): arrest nr. 336 van 18 februari 2019 in zaak nr. 603/2018; arrest nr. 128 van 18 juli 2018 in zaak nr. 601/2018; arrest nr. 358 van 14 januari 2019 in zaak nr. 884/2018 en besluit nr. 60132 van 29 juni 2021 in zaak nr. 1835/2020

Korte weergave van de feiten en van de procedure

- 1 Verzoekster is de beheerder van een appartementencomplex, dat een gebouw in mede-eigendom omvat waarin verweerster een appartement bezit.
- 2 Zij hebben een overeenkomst van 9 januari 2012 betreffende het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex gesloten. Verweerster heeft de overeenkomst in haar hoedanigheid van eigenaar van een woning in dit appartementencomplex ondertekend.
- 3 In de overeenkomst is bepaald dat verzoekster zorg moet dragen voor het beheer en het onderhoud van het appartementencomplex, maar tevens gerechtigd is rechten en verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen (hoofdstuk I, punten 1 tot en met 4, van de overeenkomst). Verweerster heeft een onbeperkt gebruiksrecht van het appartement en de gemeenschappelijke gedeelten en is verplicht jaarlijks een bedrag voor het beheer en het onderhoud te betalen (hoofdstuk II van de overeenkomst). Volgens hoofdstuk II, punt 8, is het jaarlijkse bedrag 6 EUR per m² exclusief btw. In

hoofdstuk IV, punt 13, van de overeenkomst is bepaald dat de beheerder in geval van te late betaling het recht heeft om over het verschuldigde bedrag 0,1 % rente voor elke dag vertraging te berekenen.

- 4 Op 26 augustus 2020 heeft verzoekster een door een notaris bekrachtigde aanmaning aan verweerster betekend waarin zij werd opgeroepen om vóór 31 augustus 2020 de sinds 2012 verschuldigde bedragen voor het onderhoud (in dat jaar heeft verweerster volgens de informatie in de aanmaningsbrief het bedrag voor het onderhoud betaald) te voldoen.
- 5 Vervolgens heeft verzoekster een vordering ingesteld tot betaling van een totaalbedrag van 1112,40 EUR, bestaande uit de jaarlijkse bedragen voor 2017, 2018 en 2019, die op grond van de overeenkomst van 9 januari 2012 verschuldigd zouden zijn, en de vertragingsrente ten bedrage van 717,87 EUR krachtens hoofdstuk IV, punt 13, van die overeenkomst.
- 6 De kern van het geschil draait om de vraag of op grond van de genoemde overeenkomst betalingen (inclusief rente) al dan niet zijn verschuldigd, aangezien verweerster stelt dat deze overeenkomst met name wegens het oneerlijke karakter van sommige bedingen ervan nietig is.
- 7 De behandeling van de zaak bij de verwijzende rechter is thans geschorst, aangezien nog een ander geding tussen partijen bij hem aanhangig is (nr. 669/2021), dat een precedent vormt voor de onderhavige procedure. In feite voert verweerster, die in de andere zaak verzoekster is, in dat geding dezelfde argumenten voor het oneerlijke karakter van de bedingen aan. De onderhavige procedure is ondanks de schorsing nog steeds aanhangig in de zin van artikel 629, lid 1, GPK, en moet weer worden hervat en na de schorsing tot een beslissing in de hoofdzaak worden voortgezet (artikel 230, leden 1 en 3, GPK). Na de heropening van de procedure is de rechter gebonden door de eindbeslissing in de andere zaak (artikel 298, GPK), maar zal hij overeenkomstig artikel 7, lid 3, GPK ambtshalve moeten nagaan of de overeenkomst oneerlijke bedingen bevat. Bijgevolg zal de verwijzende rechter ook in het geval van een definitieve beslissing in de zaak nr. 669/2021 zelf moeten beoordelen of er sprake is van oneerlijke bedingen, die verweerster in haar betoog niet heeft genoemd.

Voornaamste argumenten van partijen in het hoofdgeding

- 8 Verzoekster wijst erop dat de overeenkomst betreffende het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten in het appartementencomplex voor onbepaalde duur is aangegaan en op 9 januari 2012 in werking is getreden. Hoewel zij haar eigen verplichtingen is nagekomen, heeft verweerster de jaarlijkse bedragen voor 2017, 2018 en 2019 niet betaald. Om die reden heeft zij ook recht op vertragingsrente overeenkomstig hoofdstuk IV, punt 13, van de overeenkomst.
- 9 Verweerster stelt dat de overeenkomst wegens de onrechtmatigheid ervan nietig is. Zij voert verscheidene redenen voor de nietigheid van de overeenkomst aan,

waaronder in het bijzonder het feit dat de betrokken overeenkomst oneerlijke bedingen bevat. Zij heeft de hoedanigheid van „consument” en bij het sluiten van de overeenkomst is niet over individuele bedingen onderhandeld. Volgens haar zijn de bedingen in de punten 1 tot en met 4, 8 en 13 van de overeenkomst oneerlijk. Naar haar mening zijn deze bedingen oneerlijk omdat de consument hierdoor verplicht is om bij niet-nakoming van de overeenkomst een onredelijk hoge rente of boete te betalen (artikel 143, lid 2, punt 5, ZZP) en omdat deze niet duidelijk en begrijpelijk zijn (artikel 145, lid 2, ZZP).

Korte uiteenzetting van de motivering van de verwijzingsbeslissing

- 10 De cruciale vraag in dit geding betreft de bedingen van de overeenkomst van 9 januari 2012. Deze overeenkomst heeft een specifiek voorwerp: het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten in een appartementencomplex in verband met de eigendom van verweerster van een appartement in het gebouw van het appartementencomplex.
- 11 Het feit dat de eigenaars van appartementen in een gebouw in mede-eigendom de mogelijkheid hebben om het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten over te dragen aan een door hen gekozen beheerder, vloeit voort uit de contractvrijheid overeenkomstig artikel 9 ZZD.
- 12 Afgezien van de contractvrijheid zijn in de Bulgaarse wet verschillende procedures voor het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten van gebouwen in mede-eigendom vastgelegd: 1) bij besluit van de eigenaars die meer dan de helft van de totale eigendom bezitten – bij gebouwen in mede-eigendom met maximaal drie wooneenheden die aan verschillende eigenaars toebehoren (artikel 3 ZUES juncto artikel 32, lid 1, ZS); 2) door middel van een schriftelijke overeenkomst tussen de investeerder en de eigenaars met een notariële legalisatie van de handtekeningen – bij gebouwen in appartementencomplexen met een „gesloten karakter” (artikel 2 ZEUS), en 3) door de algemene vergadering en/of de vereniging van eigenaars (artikel 9 ZEUS).
- 13 Bijgevolg voorziet de wet in verschillende procedures voor het beheer van gemeenschappelijke gedeelten van gebouwen in mede-eigendom en gelet op de contractvrijheid staat niets eraan in de weg dat elke eigenaar een overeenkomst met een handelaar sluit die zorg draagt voor het beheer (en het onderhoud) van de gemeenschappelijke gedeelten.
- 14 In deze omstandigheden rijst de vraag of de eigenaar van een appartement de hoedanigheid van „consument” heeft en of het ontstaan van deze hoedanigheid van de verschillende vormen van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten afhangt.
- 15 Volgens artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13/EEG moet onder „consument” worden verstaan iedere natuurlijke persoon die bij onder deze richtlijn vallende overeenkomsten handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of

beroepsactiviteit vallen. In artikel 2, punt 1, van richtlijn 2011/83/EU is bepaald dat onder „consument” wordt verstaan iedere natuurlijke persoon die bij onder deze richtlijn vallende overeenkomsten handelt voor doeleinden die buiten zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit vallen. Deze richtlijn is van toepassing op alle tussen handelaren en consumenten gesloten overeenkomsten.

- 16 Volgens § 13, punt 1, van de aanvullende bepalingen bij de ZZP wordt onder „consument” verstaan iedere natuurlijke persoon die goederen verwerft of van diensten gebruik maakt die niet zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfs- of beroepsactiviteit, en iedere natuurlijke persoon die als partij bij een overeenkomst in de zin van deze wet buiten zijn eigen bedrijfs- of beroepsactiviteit handelt.
- 17 Met andere woorden, om formeel de hoedanigheid van „consument” te krijgen is het voldoende dat er tussen een handelaar en een natuurlijke persoon contractuele verhoudingen bestaan op grond waarvan de handelaar „goederen” of „diensten” aan de natuurlijke persoon verkoopt.
- 18 Wat de contractuele verhoudingen betreft in verband met het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten is er echter een bijzonder kenmerk. Zoals uiteengezet, zijn deze vastgelegd in het Bulgaarse recht (ZS en ZUES), dat voorziet in bijzondere procedures voor het beheer van gemeenschappelijke eigendom. Op grond van artikel 195, lid 1, ZUT zijn de eigenaars van gebouwen verplicht deze in een passende technische staat te houden en mogen zij geen aanpassingen toestaan die leiden of kunnen leiden tot een verslechtering van het ontwerpniveau overeenkomstig de eisen voor het gehele gebouw of afzonderlijke kenmerken daarvan. De burgemeester van de betrokken gemeente kan eigenaars verplichten werkzaamheden aan hun gebouwen uit te voeren die om redenen van veiligheid, verkeersveiligheid, gezondheid, hygiëne, esthetiek, reinheid en openbare rust noodzakelijk zijn (artikel 195, lid 5, ZUT). De eigenaars zijn aansprakelijk voor geleden schade en gederfde inkomsten wegens verwijtbaar handelen of nalaten waardoor een bouwongeval is veroorzaakt met lichamelijk letsel of materiële schade tot gevolg (artikel 195, lid 7, ZUT).
- 19 Er moet worden vastgesteld dat het niet gaat om een gewone overeenkomst tussen een handelaar en een natuurlijke persoon, maar om een overeenkomst die betrekking heeft op activiteiten die rechtstreeks verband houden met het behoorlijke onderhoud en beheer van het appartementencomplex (deze activiteiten zijn maatschappelijk georiënteerd). Juist om die reden zijn de procedures voor het beheer bij wet geregeld en is voorzien in overeenkomstige nadelige gevolgen voor eigenaars wanneer zij er niet voor zorgen dat het beheer en het onderhoud van de gebouwen volgens de eisen worden uitgevoerd.
- 20 De rechtspraak van de VKS biedt verschillende oplossingen. Voor de gevallen waarin de gemeenschappelijke eigendom door de algemene vergadering van eigenaars wordt beheerd, is in de uitspraken nr. 336 van 18 februari 2019 (zaak nr. 603/2018) en nr. 128 van 18 juli 2018 (zaak nr. 601/2018) geoordeeld dat er niet van kan worden uitgegaan dat de eigenaar van een appartement – als

verweerder tegen een door de vereniging van eigenaars ingestelde vordering tot betaling van de door de algemene vergadering vastgestelde kosten voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke eigendom – als „consument” kan worden beschouwd, aangezien de contractuele verhoudingen met betrekking tot appartementen in een gebouw waarin afzonderlijke verdiepingen of delen van verdiepingen aan verschillende eigenaars toebehoorden, door bijzondere wettelijke procedureregels worden beheerst, die in de ZS en ZUES zijn vastgelegd. Aangenomen wordt dat dit het geval is omdat de uitdrukkelijk bij wet voorziene regelingen, die de contractuele verhoudingen tussen de mede-eigenaars van appartementencomplexen bepalen, voortvloeien uit de bij wet vastgestelde bijzondere mede-eigendom van bepaalde gedeelten van het gebouw en het onroerend goed waarop het is gebouwd (artikel 38 SZ). De vorderingen tot terugbetaling van de kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw in mede-eigendom zijn van verbintenisrechtelijke aard en komen niet voort uit een consumentenovereenkomst, maar ontstaan krachtens de wet (artikel 6, lid 1, punt 10, ZUES), waarbij de hoogte van de bedragen door middel van een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars wordt bepaald (artikel 11, lid 1, punt 5, ZUES).

- 21 Tevens wordt in uitspraak nr. 358 van 14 januari 2019 in zaak nr. 884/2018 en beslissing nr. 60132 van 29 juni 2021 in zaak nr. 1835/2020 verondersteld dat de verzoeker, wanneer er sprake is van een individuele overeenkomst betreffende het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, een consument is in de zin van § 13, punt 1, van de aanvullende bepalingen bij de ZZP, aangezien hij een natuurlijke persoon is en er geen enkele aanwijzing is dat hij de betrokken overeenkomst in de uitoefening van zijn bedrijfs- of beroepsactiviteit heeft gesloten.
- 22 Hieruit volgt dat in de rechtspraak van de hoogste rechter thans onderscheid wordt gemaakt tussen de vraag of de individuele overeenkomsten door de eigenaars zijn gesloten dan wel of de gemeenschappelijke gedeelten door de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars worden beheerd. Tegelijkertijd is in het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie (Eerste kamer) van 8 mei 2019, C-25/18, EU:C:2019:376, betreffende een verzoek om een prejudiciële beslissing, ingediend door de Okrazhen sad Blagoevgrad (districtsrechter Blagoevgrad, Bulgarije), vastgesteld dat artikel 7, punt 1, onder a), van verordening (EU) nr. 1215/2012 van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2012 betreffende de rechterlijke bevoegdheid, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken, aldus moet worden uitgelegd dat een geschil over de betalingsverplichting die voorkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex, die geen rechtspersoonlijkheid heeft en krachtens de wet speciaal is opgericht om bepaalde rechten uit te oefenen, welk besluit door de meerderheid van de leden is vastgesteld maar bindend is voor alle leden ervan, moet worden geacht onder het begrip „verbintenissen uit overeenkomst” in de zin van die bepaling te vallen.

Artikel 4, lid 1, onder b), van verordening (EG) nr. 593/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 17 juni 2008 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst (Rome I), moet aldus worden uitgelegd dat een geschil, zoals aan de orde in dat hoofdgeding, over een betalingsverplichting die voortkomt uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex over de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten van dat onroerend goed, moet worden geacht betrekking te hebben op een overeenkomst inzake dienstverlening in de zin van die bepaling.

- 23 Hieruit volgt dat contractuele rechtsverhoudingen in de rechtspraak van het Hof worden gelijkgesteld met verbintenissen die voortkomen uit een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars van een appartementencomplex in mede-eigendom over de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke gedeelten van dat gebouw.
- 24 De voorgaande overwegingen zijn aanleiding voor de rechtbank om hieruit bepaalde uitleggingsvragen over het recht van de Europese Unie af te leiden. Om te beginnen moet de vraag worden beantwoord of natuurlijke personen de hoedanigheid van „consument” hebben in verband met contractuele verhoudingen die zij als eigenaar van een appartement in een appartementencomplex in mede-eigendom aangaan voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten. Zoals uiteengezet, worden deze verhoudingen in de rechtspraak van het Hof gelijkgesteld met contractuele rechtsverhoudingen, zodat de bepalingen van artikel 2, onder b), van richtlijn 93/13/EEG en artikel 2, punt 1, van richtlijn 2011/83/EU moeten worden uitgelegd wat de hoedanigheid van „consument” betreft. Voorts zij eraan herinnerd dat artikel 2, punt 6, en artikel 3 van richtlijn 2011/83/EU eveneens uitlegging behoeven. Het Hof dient immers vast te stellen of deze verhoudingen moeten worden gelijkgesteld met een „overeenkomst inzake dienstverlening” en zo ja, of deze krachtens artikel 3 binnen de werkingssfeer van de richtlijn vallen. Weliswaar worden deze contractuele verhoudingen niet uitdrukkelijk genoemd in artikel 3, lid 3 (onder de uitzonderingen op de werkingssfeer van de richtlijn), maar ze hebben wel betrekking op onroerend goed en gebouwen, zodat zij in het licht van artikel 3, lid 3, onder e) en f), van deze richtlijn moeten worden uitgelegd.
- 25 Vervolgens moet worden nagegaan of onderscheid kan worden gemaakt tussen de procedures voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van appartementencomplexen in mede-eigendom (door middel van individuele overeenkomsten, overeenkomsten als bedoeld in artikel 2 ZUES of een besluit van de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars). Volgens de rechtspraak van de hoogste rechter lijkt een dergelijk onderscheid in het Bulgaarse recht namelijk wel gerechtvaardigd te zijn. Gelet op het reeds genoemde arrest van het Hof en de aangehaalde richtlijnen, moet de vraag worden beantwoord of een dergelijk onderscheid juist is.

- 26 De eerste twee vragen houden eveneens rechtstreeks verband met de vraag of een nationale wettelijke regeling op grond waarvan het is toegestaan dat eigenaars van een appartement in een appartementencomplex (met betrekking tot de hoedanigheid van „consument”) verschillend worden behandeld naargelang zij al dan niet individuele overeenkomsten betreffende het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van de gebouwen in mede-eigendom hebben gesloten (in dit laatste geval is de algemene vergadering van de vereniging van eigenaars hun beheersorgaan), verenigbaar is met richtlijn 2011/83/EU. In dit verband dienen de artikelen 1 en 4 van deze richtlijn te worden uitgelegd, aangezien moet worden nagegaan of aan het vastgestelde hoge niveau van consumentenbescherming is voldaan en of het Bulgaarse recht wettelijke regelingen bevat die van de richtlijn afwijken.
- 27 Er bestaat ongetwijfeld een rechtstreeks verband tussen alle aangehaalde bepalingen van de twee richtlijnen en de normen van Bulgaars recht die van toepassing zijn op de contractuele verhoudingen bij appartementencomplexen in mede-eigendom, in het bijzonder de hoedanigheid van „consument” van natuurlijke personen die eigenaar van een appartement in appartementencomplexen zijn. De rechter is dan ook van oordeel dat hij, gelet op de beschreven twijfels over de uitlegging van de aangehaalde bepalingen, vragen over de uitlegging daarvan aan het Hof moet stellen.